

2025 年北京市政府专项债券（三十八期）  
京南创芯港工业产业园区前期开发项目  
地方政府专项债券项目实施方案  
（调增）

实施单位：北京兴创投资集团有限公司

项目单位：北京中日国际合作产业园管理委员会

本级行业主管部门：北京大兴经济开发区管理委员会

本级发展改革部门：北京市大兴区发展和改革委员会

本级财政部门：北京市大兴区财政局

2026 年 8 月

# 目 录

|                 |        |
|-----------------|--------|
| 第一章 项目概况        | - 1 -  |
| 一、项目基本信息        | - 1 -  |
| 二、项目地点          | - 1 -  |
| 三、项目建设内容        | - 2 -  |
| 四、项目投资情况        | - 3 -  |
| 五、项目单位          | - 3 -  |
| 六、项目主管部门        | - 5 -  |
| 七、项目建设的工期及运营模式  | - 5 -  |
| 八、项目审批情况        | - 5 -  |
| 九、项目投后管理        | - 7 -  |
| 第二章 项目投资情况与资金筹措 | - 9 -  |
| 一、编制依据及原则       | - 9 -  |
| 二、估算范围          | - 9 -  |
| 三、估算说明          | - 10 - |
| 四、建设内容及投资估算     | - 14 - |
| 五、资金筹措          | - 14 - |
| 六、组合融资          | - 15 - |
| 第三章 项目收入分析      | - 17 - |
| 一、项目专项收入分析      | - 17 - |
| 二、项目安排财政资金      | - 20 - |
| 三、项目运营期收入合计     | - 25 - |
| 第四章 项目运营支出分析    | - 27 - |
| 一、运营成本支出        | - 27 - |
| 二、税费支出          | - 33 - |
| 第五章 项目收益与融资平衡方案 | - 35 - |

|                          |      |
|--------------------------|------|
| 一、项目收益分析 .....           | 35 - |
| 二、项目融资还本付息分析 .....       | 35 - |
| 三、项目收益与融资平衡分析 .....      | 36 - |
| 四、专项债券项目收支预算表 .....      | 37 - |
| 第六章 项目事前绩效评估情况 .....     | 39 - |
| 一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... | 39 - |
| 二、项目投资合规性与项目成熟度 .....    | 41 - |
| 三、项目资金来源和到位可行性 .....     | 42 - |
| 四、项目收入、成本、收益预测合理性 .....  | 42 - |
| 五、债券资金需求合理性 .....        | 42 - |
| 六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....  | 43 - |
| 七、绩效目标设定及合理性 .....       | 43 - |
| 八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....  | 44 - |
| 九、项目事前绩效评估结果 .....       | 44 - |
| 第七章 项目风险控制 .....         | 46 - |
| 一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... | 46 - |
| 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... | 47 - |
| 三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... | 47 - |
| 四、敏感性分析 .....            | 48 - |
| 第八章 还款保障情况 .....         | 50 - |
| 一、还款责任及保障 .....          | 50 - |
| 二、项目资产管理 .....           | 51 - |
| 三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....  | 51 - |
| 第九章 其他需要说明的事项 .....      | 53 - |



# 第一章 项目概况

京南创芯港工业产业园区前期开发项目总投资 585,251 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 527,000 万元，已发行 0 万元，2026 年计划申请专项债券 450,000 万元，已发行 0 万元，本次调增 87,000 万元，调减债券为：2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目，债券期限 5 年，利率 1.70%，2027 年计划申请专项债券 77,000 万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

## 一、项目基本信息

项目全称为京南创芯港工业产业园区前期开发项目（以下简称项目），发展改革部门审批监管代码 202611111701101824，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P26110115-0003。

## 二、项目地点

本项目建设地点为北京市大兴区大兴新城与亦庄新城之间。

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

大兴区是首都国际交往新门户、面向区域协同发展的示范



区，2024 年地区生产总值达 1334.8 亿元、同比增长 5.2%，三次产业结构为 1.2: 28.0: 70.7，形成以生命健康、临空经济、先进制造和数字经济为主导的“3+1”产业体系，生物医药产业基地聚集 250 余家国高新企业，临空经济区依托大兴机场构建“1+2+2”产业生态。全区常住人口 181.7 万，其中常住外来人口 88.1 万人，人口结构以年轻劳动群体为主。

表 1-1 北京市大兴区 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目        | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|-----------|--------|--------|--------|
| 一般公共预算收入  | 105.10 | 110.40 | 111.50 |
| 一般公共预算支出  | 243.90 | 302.00 | 311.20 |
| 政府性基金预算收入 | 197.30 | 170.20 | 195.80 |
| 政府性基金预算支出 | 358.70 | 182.40 | 275.00 |

三、项目建设内容

根据北京市大兴区发展改革委关于《关于审批京南创芯港工业产业园区前期开发项目 1 组团项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京大兴发改（审）〔2026〕53 号）剩余组团立项批复等，本项目主要建设规模和内容是：京南创芯港工业产业园区前期开发，依据在编片区规综实施方案备案数据，整体建筑规模共计 411.62 万平方米，建设内容为 M 工业用地、绿化用地、S1 城市道路用地等。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

| 子项名称                     | 立项审批文号             | 项目建设内容                        | 建设规模<br>(万平方米) | 立项总投资<br>(万元) |
|--------------------------|--------------------|-------------------------------|----------------|---------------|
| 京南创芯港工业产业园区前期开发项目 1 组团项目 | 京大兴发改(审)(2026)53 号 | 进行征地、拆迁工作,经营性用地达到入市交易条件后入市交易。 | 30.07          | 74633.88      |
| 合计                       |                    |                               | 30.07          | 74633.88      |

#### 四、项目投资情况

本项目总投资 585,251 万元,其中:前期费用 8,333 万元,占比 1.42%;征地补偿费 218,383 万元,占比 37.31%;收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用 26,832 万元,占比 4.59%;集建地相关成本 265,518 万元,占比 45.37%;市政基础设施建设费用 6,579 万元,占比 1.12%;其他费用 1,766 万元,占比 0.30%;财务费用 40,316 万元,占比 6.89%;利润或管理费 14,545 万元,占比 2.49%;两税两费 2,455 万元,占比 0.42%;审计费 524 万元,占比 0.09%。

从资金来源看,计划使用财政安排资金 58,251 万元,占比 9.95%;专项债券资金 527,000 万元,占比 90.05%。除以上列示资金来源外,本项目无其他融资计划。

#### 五、项目单位

本项目专项债券申请单位(以下简称项目单位)为北京中日国际合作产业园管理委员会,项目单位基本信息如下表:

表 1-3 项目单位基本信息一览表

|          |                                                                                                                                                     |      |   |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|
| 单位名称     | 北京中日国际合作产业园管理委员会                                                                                                                                    |      |   |
| 法定代表人    | 常学智                                                                                                                                                 | 成立日期 | / |
| 注册资本     | 0 元                                                                                                                                                 | 营业期限 | / |
| 统一社会信用代码 | 11110224MB1M58888A                                                                                                                                  |      |   |
| 注册地址     | 北京市大兴区经济开发区广茂大街 9 号                                                                                                                                 |      |   |
| 经营范围     | 对开发区内规划、建设、财政、土地、招商、产业、企业服务、行政审批、监管等工作依法统一管理；编制实施开发区发展规划、国土空间规划；负责财政收支、预算管理、资金统筹、专项债申报与还本付息；土地储备、开发、出让与项目建设管理；招商引资、企业服务、政策兑现、产业培育；行政审批、综合执法、社会事务管理。 |      |   |
| 单位类型     | 行政单位                                                                                                                                                |      |   |

北京中日国际合作产业园管理委员会是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

2026 年 3 月 6 日北京大兴经济开发区管理委员会（北京中日国际合作产业园管理委员会）与北京兴创投资集团有限公司签订《京南创芯港工业产业园区前期开发项目委托协议书》，约定北京兴创投资集团有限公司负责工业类前期开发项目的具体实施工作。

表 1-4 实施单位基本信息一览表

|          |                      |      |                   |
|----------|----------------------|------|-------------------|
| 单位名称     | 北京兴创投资集团有限公司         |      |                   |
| 法定代表人    | 田永安                  | 成立日期 | 2000 年 8 月 9 日    |
| 注册资本     | 125600 万元            | 营业期限 | 2000-08-09 至无固定期限 |
| 统一社会信用代码 | 911100007214964562   |      |                   |
| 注册地址     | 北京市大兴区黄村镇海子角观音寺南口建材城 |      |                   |



|                         |                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 经营范围                    | 投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；接受委托从事物业管理；信息咨询（中介除外）；销售五金交电、建筑材料（粘土砖除外）；出租办公用房；出租商业用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |
| 单位类型                    | 有限责任公司（法人独资）                                                                                                                                                    |
| 股东及持股比例<br>（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<br>持股比例：100%                                                                                                                                 |

北京兴创投资集团有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。

项目单位及实施单位不存在正在进行的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金使用的法律风险。

## 六、项目主管部门

本项目主管部门为北京大兴经济开发区管理委员会，统一社会信用代码 11110224MB1M58888A。

## 七、项目建设工期及运营模式

本项目为新建项目，建设期 24 个月，拟于 2026 年 3 月开始实施，2028 年 3 月完成所有土地前期开发及土地入市工作。

本项目运营期 4 年，项目进入运营期后，运营工作由实施单位负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。主要包括：停车、广告的运营管理。

## 八、项目审批情况

### （一）立项审批

本项目为审批制项目。

2026年3月20日,北京市大兴区发展和改革委员会下发《关于审批京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京大兴发改(审)[2026]53号),原则上同意该建设项目。2组团投资额约119721.87万元,3组团投资额约55532.32万元,5组团投资额约163968.08万元,6组团投资额约35623.05万元,8组团投资额约73224.48万元,计划于8月底取得立项批复;4组团投资额约59640.91万元,7组团投资额约2906万元,计划于8月底取得立项批复。

#### (二) 用地审批

2026年5月25日,北京市人民政府《关于大兴区二〇二六年度批次(京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团)建设用地的批复》(京政地字[2026]80号)。

#### (三) 规划审批

2026年3月6日,北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(大)初审函[2026]0010号),原则同意本项项目实施。

#### (四) 环评备案

本项目不涉及。

#### (五) 节能评估

本项目不涉及。

#### **（六）施工许可**

本项目不涉及。

#### **（七）公开招投标**

本项目不涉及。

综上，本项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

### **九、项目投后管理**

#### **（一）项目收入归集**

北京大兴经济开发区管理委员会、北京中日国际合作产业园管理委员会、北京兴创投资集团有限公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

#### **（二）债务本息偿还**

北京市大兴区财政局收到北京大兴经济开发区管理委员会、北京中日国际合作产业园管理委员会、北京兴创投资集团有限公司上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。如资金来源包含配套融资，按照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，项目单位按比例负责



配套融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。

### （三）资产登记管理

本项目形成资产性质为行政事业性国有资产，登记在北京大兴经济开发区管理委员会（北京中日国际合作产业园管理委员会）名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

## 第二章 项目投资情况与资金筹措

### 一、编制依据及原则

根据北京市大兴区发展和改革委员会《关于审批京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 北京市规划自然资源委大兴分局《关于京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自[大]初审函〔2026〕0010号）；

2. 《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》（京规自发〔2021〕449号）；

3. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市政府 148 号令）；

4. 项目地块勘测测绘成果、地上物评估报告及征地拆迁补偿测算资料；

5. 北京市人民政府《关于大兴区二〇二六年度批次（京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团）建设用地的批复》（京政地字[2026]80号）。

### 二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从项目启动至土地入市，完成项目结算，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费

用、征地补偿费、房屋征收与拆迁补偿费、市政道路及管线建设、财务费用、管理费用、两税两费、审计费、其他费用等。

### 三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

#### （一）前期费用

主要包括：编制项目建议书费、编制土地前期开发实施方案费、勘测设计费、编制市政规划方案费、交评编制费和文物考古费等。

1. 实施方案编制费依据合同付款凭证，按照北京市物价局、北京市计划委员会京价（房）字〔1999〕487号文《关于建设项目前期工作咨询收费的补充通知》的规定确认。

2. 项目申请报告编制费按照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格〔1999〕1283号确认。

3. 测绘费总费用依据合同、发票、付款凭证，国家规定的现行收费标准《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3号）、财政部、国家测绘局关于印发《测绘生产成本费用定额》及有关细则的通知（财建〔2009〕17号）确认。

4. 编制地质灾害评估费依据合同发票、付款凭证、《地质灾害危险性评估收费管理办法》（发改办〔2006〕745号）及市场行情估算。

5. 编制交通影响评估费依据合同、发票、付款凭证、《城市规划设计计费指导意见》（2017修订稿）及市场行情估算。



6. 编制环境影响评价费依据合同、发票、付款凭证、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号文）确认。

7. 地震安全性评价费用依据实际情况进行地震安全性评价。

8. 考古勘探及发掘费实际发生依据合同发票、付款凭证确认。按照《考古勘探合同》、《考古调查、勘探、发掘、经费预算定额管理办法》。

9. 涉水事项论证费用（水影响评价）根据京国土储〔2016〕264号文中第二条，预估涉水事项论证报告费用。

## （二）征地补偿及相关税费

征地补偿及相关税费依据《中华人民共和国土地管理办法》、《北京市建设征地补偿安置办法》、北京市人民政府关于重新公布《北京市征收农用地地区片综合地价标准》的通知、《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》、《中华人民共和国耕地占用税法》、《北京市耕地开垦费征收管理办法》、《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》、《关于印发〈大兴区补充耕地指标交易实施细则（试行）〉的通知》等对征地面积、征地标准以及征地补偿相关税费确认。

## （三）收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用

收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《北京市城市房屋拆迁管理办法》北京市人民政府令第 87 号、《北京市物价局、北京市财政局关于房屋拆迁管理费和房屋拆迁服务费收费标准的复函》、《北京市物价局、北京市房屋土地管理局关于房地产中介服务收费的通知》、《测绘工程产品价格》、《拆迁补偿安置方案》、《拆迁评估报告》、《拆迁安置补偿协议书》及支付凭证等相关资料确认。

#### （四）市政基础设施建设费用

市政基础设施建设费用依据建设工程造价咨询合同、北京市建筑工程施工合同、委托代理合同以及付款凭证等相关资料确认。

#### （五）其他费用

其他费用实际发生按照合同、付款凭证、付款申请、审计意见等相关资料确认及《建设工程工程量清单计价规范》、《北京市建设工程计价依据-预算定额》及有关文件规定。

#### （六）财务费用

财务费用根据借款协议、委托贷款协议、银行付款凭证等相关资料审核确定。

#### （七）利润或管理费

以直接成本为基数，按 3% 费率计算管理费。

#### （八）两税两费

两税两费按照项目成本中扣除符合代收转付行为的征地、拆迁（含不可预见费）、利润后的余额，按照建筑服务简易征收 3%计取增值税。附加税费中城建税=增值税额\*0.05，教育费附加=增值税额\*0.03，地方教育费附加=增值税额\*0.02。

#### （九）审计费

根据《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理条例》（京规自发〔2021〕449号），本项目审计费计费基数按不高于总成本的 1-5 项，计费标准按不高于依据《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建〔2001〕512号）中投资评审付费额的确定原则进行计取；从审计机构库中选取的，审计服务费按照相应审计机构库的规定计取。

#### （十）利息

本次调增 87,000 万元，债券期限 5 年，专项债券按 1.70%（同 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目）融资利率计取；

2026 年北京市政府专项债券（二十二期）申请发行 263,000 万元，债券期限 2 年，专项债券暂按 1.51%（以中国债券信息网 2026 年 8 月 2 日，2 年期中国国债五日均线值 1.2678%为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.51%）融资利率计取；



2026 年后续计划发行债券 100,000 万元，2027 年计划发行债券 77,000 万元，债券期限 5 年，专项债券暂按 1.69%（以中国债券信息网 2026 年 8 月 2 日，5 年期中国国债五日均线值 1.4381%为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.69%）融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 585,251 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

| 序号      | 建设内容                   | 投资估算金额  | 占比     |
|---------|------------------------|---------|--------|
| 1       | 前期费用                   | 8,333   | 1.42%  |
| 2       | 征地补偿费                  | 218,383 | 37.31% |
| 3       | 收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用 | 26,832  | 4.59%  |
| 4       | 集建地相关成本                | 265,518 | 45.37% |
| 5       | 市政基础设施建设费用             | 6,579   | 1.12%  |
| 6       | 其他费用                   | 1,766   | 0.30%  |
| 小计      |                        | 527,411 | 90.11% |
| 7       | 财务费用                   | 40,316  | 6.89%  |
| 8       | 利润或管理费                 | 14,545  | 2.49%  |
| 9       | 两税两费                   | 2,455   | 0.42%  |
| 10      | 审计费                    | 524     | 0.09%  |
| 项目总投资合计 |                        | 585,251 | 100%   |

五、资金筹措

本项目总投资估算585,251万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金58,251万元，占比9.95%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金527,000万元，占比90.05%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计117,051万元，占比20.00%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

**表 2-2 项目分年度资金筹措计划表**

单位：万元

| 资金来源类型     | 2026 年  | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 合计      | 各类型占比  |
|------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| 财政安排资金     | -       | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 18,251 | 58,251  | 9.95%  |
| 专项债券       | 450,000 | 77,000 | -      | -      | -      | -      | 527,000 | 90.05% |
| 其中：用作项目资本金 | -       | 58,800 | -      | -      | -      | -      | 58,800  |        |
| 合计         | 450,000 | 87,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 18,251 | 585,251 | 100%   |
| 分年度占比      | 76.89%  | 14.87% | 1.71%  | 1.71%  | 1.71%  | 3.12%  | 100%    |        |

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：满足国发〔2019〕26号资本金比例管控要求，资本金含财政配套资金及合规用作资本金的专项债券资金，将按照建设进度分年度足额落实。剩余建设资金通过发行专项债券筹措，偿债资金依托项目未来经营性收益保障，资金筹措时序匹配工程建设节奏，筹资方案稳妥可行。

## 六、组合融资

本项目仅使用专项债券 527,000 万元。

### （一）融资规模

本项目计划申请专项债券 527,000 万元，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

| 序号 | 年度     | 发行规模    | 发行期限  | 付息方式       | 还本方式     |
|----|--------|---------|-------|------------|----------|
| 1  | 2026 年 | 450,000 | 2-5 年 | 每年支付一次债券利息 | 到期后一次性还本 |
| 2  | 2027 年 | 77,000  | 5 年   | 每年支付一次债券利息 | 到期后一次性还本 |

### （二）资金投向

专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于土地储备、园区建设等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：土地征收、地上物腾退补偿、场地平整、园区配套工程。本次计划使用债券资金用于支付地块上市前期手续办理等。截至 2026 年 7 月，本项目已发行专项债券 0 万元。



### 第三章 项目收入分析

本项目收入合计 745,759 万元，包括：项目专项收入 504 万元，对应的政府性基金收入 515,255 万元，其他财政资金 230,000 万元。

#### 一、项目专项收入分析

本项目专项收入合计 504 万元，包括：项目运营收入 504 万元。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

| 序号 | 收入类型   | 收入规模 |
|----|--------|------|
| 1  | 项目运营收入 | 504  |
| 合计 |        | 504  |

本项目自 2029 年，增加停车费、广告费收入，每年收入的具体情况如下：

##### 1. 停车费收入

本项目在建期间能够提供约 260 个停车位，露天标准车位分摊面积约：25 m<sup>2</sup>/车位，停车场总用地面积 = 260 × 25 = 6500 m<sup>2</sup>。

##### (1) 成本逼近法

土地取得费：6500 × 1200 = 780 万元；

土地开发费（45 元/m<sup>2</sup>，仅含清表、平整、碎石垫层、简易排水、标线围挡）： $6500 \times 45 \div 10000 = 29.25$  万元；

相关税费（按土地取得费 8% 测算）： $780 \times 8\% = 62.40$  万元；

投资利息（开发周期 2 年，年利率 1.6%）：

$780 \times 1.6\% \times 2 + 29.25 \times 1.6\% \div 2 = 25.194$  万元；

投资利润（利润率 8%）： $(780 + 29.25) \times 8\% = 64.74$  万元；

土地增值收益（增值收益率 10%）：

$(780 + 29.25 + 62.4 + 25.194 + 64.74) \times 10\% = 96.16$  万元；

成本逼近法总土地价值：

$780 + 29.25 + 62.40 + 25.194 + 64.74 + 96.158 = 1057.74$  万元，

即： $1057.74 \div 260 = 4.07$  万元/车位。

## （2）收益还原法

建设期内，保守考虑使用率 60%，长期包月占比 70%，临时停车占比 30%。

收费标准参考大兴区工业园区路边停车水平：

临时停车 8:00-20:00 2 元/小时（单日封顶 15 元）；

20:00 - 次日 8:00 10 元/次；

包月：企业员工包月 300 元/月·位，外部车辆包月 450 元/月·位；

经测算：

长期包月年收入为： $260 \text{ 个} \times 60\% \times 70\% \times 300 \text{ 元/月} \times 12 \text{ 月}$   
 $= 39.31$  万元；

临时停车年收入为： $260 \text{ 个} \times 60\% \times 30\% \times [(12 \text{ 小时} \times 2 \text{ 元/小时} \times 365 \text{ 天} \times 50\%) + (10 \text{ 元/次} \times 365 \text{ 天} \times 50\%)] = 29.04 \text{ 万元}$ ；

年度停车费总收入： $39.31 + 29.04 = 68.35 \text{ 万元}$ 。

## 2. 广告费收入

本项目广告收入以京台高速沿线大型单立柱广告为主，结合项目沿线可用空间，预计 8 个单立柱广告位。

### (1) 成本逼近法

单立柱建安造价 22 万元/座，建设周期 0.5 年；

建安工程费： $8 \times 22 = 176.00 \text{ 万元}$ ；

工程建设其他费用（按建安费 12% 计取）：

$176.00 \times 12\% = 21.12 \text{ 万元}$ ；

投资利息（建设周期 0.5 年，建设投入均匀投入，计息期取 0.25 年，年利率 1.6%）：

$(176.00 + 21.12) \times 1.6\% \times 0.25 = 0.79 \text{ 万元}$ ；

投资利润（利润率 10%）：

$(176.00 + 21.12) \times 10\% = 19.71 \text{ 万元}$ ；

成本逼近法广告设施总价值：

$176.00 + 21.12 + 0.79 + 19.71 = 217.62 \text{ 万元}$ 。

### (2) 收益还原法

参考京台高速北京段同类广告位市场价（工业产业园区周边、非核心枢纽段），单立柱广告年租金 12-15 万元/个，保守



考虑取 12 万元/年/个，出租率按 60%测算，广告费年收入为：8 个 × 12 万元/个 × 60%=57.6 万元。

成本逼近法分别反映停车场土地一级开发静态投入资产价值、广告构筑物建设成本价值；收益还原法测算得到项目建设期内停车、广告真实可实现的年度经营性收益。本停车场、广告设施均仅为建设期短期临时配套，后期随工业开发予以拆除，土地规划用途为工业用地，因此两种估价方法测算资产价值存在合理差异。将收益还原法测算的年度停车费、广告费经营收入，作为项目补充经营性现金流纳入项目收益-融资平衡测算。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

| 序号 | 收入类型 | 分年专项收入 |        |        |        |        |        |        | 合计  |
|----|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----|
|    |      | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |     |
| 1  | 停车费  |        |        |        | 68.35  | 68.35  | 68.35  | 68.35  |     |
| 2  | 广告费  |        |        |        | 57.6   | 57.6   | 57.6   | 57.6   |     |
| 合计 |      | -      | -      | -      | 126    | 126    | 126    | 126    | 504 |

## 二、项目安排财政资金

### （一）对应的政府性基金收入

#### 1. 土地出让收入分析

本项目总占地面积约 248.58 公顷，其中可用于出让的土地面积为 248.58 公顷（3728.65 亩），采用已报市政府的初步评

估出让价 129 万—139 万元/亩的土地市场价格进行测算，本项目分年度土地出让收入如下表：

3-3 项目分年度土地出让收入表

单位：万元

| 地块<br>名称 | 项目            | 项目分年度土地出让收入 |        |        |        |        |        |         |
|----------|---------------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|          |               | 2026年       | 2027年  | 2028年  | 2029年  | 2030年  | 2031年  | 合计      |
|          | 合计            | 132,915     | 66,298 | 90,529 | 97,869 | 77,288 | 50,356 | 515,255 |
| 1 组团     | 收入定价（万元/亩）    | 129         |        |        |        |        |        |         |
|          | 可出让经营性用地面积（亩） | 302.74      |        |        |        |        |        |         |
|          | 收入小计（万元）      | 39,054      |        |        |        |        |        |         |
| 2 组团     | 收入定价（万元/亩）    | 139         |        |        |        |        |        |         |
|          | 可出让经营性用地面积（亩） | 675.26      |        |        |        |        |        |         |
|          | 收入小计（万元）      | 93,861      |        |        |        |        |        |         |
| 3 组团     | 收入定价（万元/亩）    |             |        |        |        |        | 139    |         |
|          | 可出让经营性用地面积（亩） |             |        |        |        |        | 362.27 |         |
|          | 收入小计（万元）      |             |        |        |        |        | 50,356 |         |
| 4 组团     | 收入定价（万元/亩）    |             | 139    |        |        |        |        |         |
|          | 可出让经营性用地面积（亩） |             | 476.96 |        |        |        |        |         |
|          | 收入小计（万元）      |             | 66,298 |        |        |        |        |         |
| 5 组团     | 收入定价（万元/亩）    |             |        | 139    |        |        |        |         |



| 地块名称   | 项目            | 项目分年度土地出让收入 |        |        |        |        |        |         |
|--------|---------------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|        |               | 2026年       | 2027年  | 2028年  | 2029年  | 2030年  | 2031年  | 合计      |
|        | 合计            | 132,915     | 66,298 | 90,529 | 97,869 | 77,288 | 50,356 | 515,255 |
|        | 可出让经营性用地面积（亩） |             |        | 651.29 |        |        |        |         |
|        | 收入小计（万元）      |             |        | 90,529 |        |        |        |         |
|        | 收入定价（万元/亩）    |             |        |        | 139    |        |        |         |
|        | 可出让经营性用地面积（亩） |             |        |        | 704.09 |        |        |         |
| 6、7 组团 | 收入小计（万元）      |             |        |        | 97,869 |        |        |         |
|        | 收入定价（万元/亩）    |             |        |        |        | 139    |        |         |
|        | 可出让经营性用地面积（亩） |             |        |        |        | 556.03 |        |         |
| 8 组团   | 收入小计（万元）      |             |        |        |        | 77,288 |        |         |

## （二）财政补助收入

本项目不涉及财政补助收入。

## （三）其他财政资金

具体情况：

为确保专项债券按时足额还本付息，拟于 2031 年调度北京市大兴区榆垓镇（A-G）组团居住区一级开发项目土地出让收入 230,000 万元。

其中：DX09-0101-0025、0026、0088 地块用地面积分别是 3.55 万平方米、2.77 万平方米、1.64 万平方米，上市可出让建筑规模共计 19.085 万平方米，规划用地性质为 R2 二类居住用地，预计上市时间为 2029 年、2030 年、2031 年。参考大兴区榆垓镇中心区 DX09-0102-0027、0044 地块 R2 二类居住用地，规划建筑面积 96815.014 平方米，2021 年 5 月成交价 145800 万元，楼面单价 1.5060 万元/平方米。预计平衡地块成交总价为 287,413 万元。计提上缴市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、国有土地收益基金等后，预计 230,000 万元用于平衡本项目。

调入区域平衡地块出让净收益仅专项用于覆盖本项目专项债券本息，严格执行政府性基金分账管理，不挪作其他项目开支。

### 3-4 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

| 序号  | 收入类型       | 分年收入    |        |        |        |        |         |        |         |
|-----|------------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|
|     |            | 2026 年  | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年  | 2032 年 | 合计      |
| 1   | 对应的政府性基金收入 | 132,915 | 66,298 | 90,529 | 97,869 | 77,288 | 50,356  | 0      | 515,255 |
| 1.1 | 土地出让收入     | 132,915 | 66,298 | 90,529 | 97,869 | 77,288 | 50,356  | 0      |         |
| 2   | 财政补助收入     | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0       |
| 3   | 其他财政资金     | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 230,000 | 0      | 230,000 |
| 合计  |            | 132,915 | 66,298 | 90,529 | 97,869 | 77,288 | 280,356 | 0      | 745,255 |

### 三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-5 项目分年度收入合计表

单位：万元

| 序号 | 收入类别       | 分年收入    |        |        |        |        |        |        |         |
|----|------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|    |            | 2026 年  | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 合计      |
| 1  | 专项收入       | 0       | 0      | 0      | 126    | 126    | 126    | 126    | 504     |
| 2  | 对应的政府性基金收入 | 132,915 | 66,298 | 90,529 | 97,869 | 77,288 | 50,356 | 0      | 515,255 |

| 序号 | 收入类别           | 分年收入    |        |        |        |        |         |        |         |
|----|----------------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|
|    |                | 2026 年  | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年  | 2032 年 | 合计      |
| 3  | 其他<br>财政<br>资金 | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 230,000 | 0      | 230,000 |
| 合计 |                | 132,915 | 66,298 | 90,529 | 97,995 | 77,414 | 280,482 | 126    | 745,759 |



## 第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 41,535 万元，包括运营成本支出 41,455 万元、税费支出 80 万元。

### 一、运营成本支出

#### （一）土地开发计提资金

本项目土地开发计提资金合计 41,219 万元，包括：农业土地开发资金支出 0 万元，农田水利建设资金支出 0 万元，教育资金支出 0 万元，廉租住房保障资金支出 0 万元，国有土地收益基金支出 0 万元，上交市级土地出让收入分享支出 41,219 万元。

#### 1. 农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）；财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174 号）。本项目为市政和产业园区基础设施建设项目，涉及工业用地出让，根据财政部《国土资源部关于落实规范土地收支管理文件等有关问题的通知》（财综〔2007〕49 号）规定：工业用地出让收入不足以计提农业土地开发资金和国有土地收益基金的，一律全额缴入“土地出让总价款”科目，不再计提农业土地开发资金和国有土地收益基金。故本项目不再计提农业土地开发资金。

## 2. 农田水利建设资金

本项目农业土地开发资金根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的文件规定，本地区计提农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

## 3. 教育资金

本项目教育资金根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）的文件规定，本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

## 4. 保障性安居工程资金

本项目廉租住房保障资金根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）；财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。本项目为市政和产业园区基础设施建设项目，不产生住房保障相关收益，故本项目不再计提保障性安居工程资金。

## 5. 国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据关于印发财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）；北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号，见纸质件）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目为市政和产业园区基础设施建设项目，涉及工业用地出让，根据财政部《国土资源部关于落实规范土地收支管理文件等有关问题的通知》（财综〔2007〕49号）规定：工业用地出让收入不足以计提农业土地开发资金和国有土地收益基金的，一律全额缴入“土地出让总价款”科目，不再计提农业土地开发资金和国有土地收益基金。故本项目不再计提国有土地收益基金。

## 6. 上交市级土地出让收入分享支出

本项目上交市级土地出让收入分享支出根据《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736号）文件规定，按土地出让总价款8%进行扣除。

根据上述依据，计算土地出让成本明细如下：

**4-1 土地出让成本明细表**

| 序号 | 扣除项目名称   | 扣除比例 | 扣除金额（万元） |
|----|----------|------|----------|
| 1  | 农业土地开发资金 | 0    | 0        |
| 2  | 农田水利建设资金 | 10%  | 0        |



| 序号                | 扣除项目名称         | 扣除比例 | 扣除金额（万元） |
|-------------------|----------------|------|----------|
| 3                 | 教育资金           | 10%  | 0        |
| 4                 | 廉租住房保障资金       | 0    | 0        |
| 5                 | 国有土地收益基金       | 0    | 0        |
| 6                 | 上交市级土地出让收入分享支出 | 8%   | 41,219   |
| 从土地出让收入中计提的各项资金合计 |                |      | 41,219   |

## 7. 土地开发计提资金分析

综上，债券存续期内，本项目分年度土地开发计提资金情况如下表：

4-2 项目分年度土地出让成本支出表

单位：万元

| 支出数据         | 分年支出   |        |        |        |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|              | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 合计     |
| 土地开发<br>计提资金 | 10,633 | 5,304  | 7,242  | 7,829  | 6,183  | 4,028  | 41,219 |

## （二）项目运营成本支出

本项目运营成本合计 236 万元，包括：人员工资福利成本 216 万元，动力材料成本 4 万元，管理维护成本 16 万元。

表 4-3 项目运营成本情况表

单位：万元

| 序号 | 成本类型     | 成本规模 |
|----|----------|------|
| 1  | 人员工资福利成本 | 216  |
| 2  | 动力材料成本   | 4    |
| 3  | 管理维护成本   | 16   |
| 合计 |          | 236  |



### 1. 人员工资福利成本分析

本项目停车服务人员设计定员为 4 人，参考北京市 2024 城镇单位就业人员年平均工资情况：“社会生产服务和生活服务人员 77584 元”，结合大兴区基层岗位薪酬水平，叠加社保、公积金等法定福利后，修正为 8.5 万元/年测算。

广告运营人员设计定员为 2 人，参考北京市 2024 城镇单位就业人员年平均工资情况：“城镇非私营单位文化、体育和娱乐业年平均工资为 126040 元，城镇私营单位该行业年平均工资为 61669 元”，结合大兴区市场实际情况，取中间值 10 万元/年作为行业人均工资测算。

合计：每年 54 万元，4 年共 216 万元。

### 2. 动力材料成本分析

满负荷运转时，本项目年用总电量约 26000 度，参考“国网北京市电力公司 2025 年 11 月代理购电工商业电价表”中，1-10 千伏单一制工商业用户非分时电价为 0.82905 元/千瓦时，约为 0.83 元/度，年均支出 2.16 万元；年总用水量约 200 吨，大兴地区自来水供水基础价格为 9.0 元/吨、非居民污水处理费标准为 3.0 元/吨，年均支出 0.24 万元。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率 60% 计算。

合计：每年 1 万元，4 年共 4 万元。

### 3. 管理维护成本分析

管理及其他费用包括停车系统运维费、物价备案手续费、

办公杂费等，管理及其他费用按人员工资及福利费的 8%计提。

合计：每年 4 万元，4 年共 16 万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

4-4 项目分年度运营成本表

单位：万元

| 序号 | 收入类型     | 分年运营成本 |        |        |        |     |
|----|----------|--------|--------|--------|--------|-----|
|    |          | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 合计  |
| 1  | 人员工资福利成本 | 54     | 54     | 54     | 54     | 216 |
| 2  | 动力材料成本   | 1      | 1      | 1      | 1      | 4   |
| 3  | 管理维护成本   | 4      | 4      | 4      | 4      | 16  |
| 合计 |          | 59     | 59     | 59     | 59     | 236 |

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

4-5 项目分年度运营成本表

单位：万元

| 序号 | 收入类型     | 分年运营成本 |        |        |        |        |        |        |        |
|----|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|    |          | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 合计     |
| 1  | 土地开发计提资金 | 10,633 | 5,304  | 7,242  | 7,829  | 6,183  | 4,028  | 0      | 41,219 |
| 2  | 运营成本支出   | 0      | 0      | 0      | 59     | 59     | 59     | 59     | 236    |
| 合计 |          | 10,633 | 5,304  | 7,242  | 7,888  | 6,242  | 4,087  | 59     | 41,455 |

## 二、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 增值税税率为 6%；
2. 城市维护建设税税率为 7%；
3. 教育费附加费率为 3%；
4. 地方教育附加费率为 2%；
5. 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：

4-6 项目分年度税费支出表

单位：万元

| 序号  | 税费类型        | 分年度税费支出 |        |        |        |    |
|-----|-------------|---------|--------|--------|--------|----|
|     |             | 2029 年  | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 合计 |
| 一   | 增值税及附加      | 8       | 8      | 8      | 8      | 32 |
| 1   | 增值税         | 7.16    | 7.16   | 7.16   | 7.16   |    |
| 1.1 | 销项税         | 7.56    | 7.56   | 7.56   | 7.56   |    |
| 1.2 | 进项税         | 0.40    | 0.40   | 0.40   | 0.40   |    |
| 2   | 城市维护建设税（7%） | 0.50    | 0.50   | 0.50   | 0.50   |    |
| 3   | 教育费附加（3%）   | 0.21    | 0.21   | 0.21   | 0.21   |    |
| 4   | 地方教育费附加（2%） | 0.14    | 0.14   | 0.14   | 0.14   |    |
| 二   | 所得税（25%）    | 12      | 12     | 12     | 12     | 48 |

|    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|
| 合计 | 20 | 20 | 20 | 20 | 80 |
|----|----|----|----|----|----|

综上，债券存续期内，本项目分年度成本支出情况如下表：

**4-7 项目分年度运营支出表**

单位：万元

| 序号 | 支出类型 | 分年度运营支出 |        |        |        |        |        |        | 合计     |
|----|------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|    |      | 2026 年  | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |        |
| 1  | 运营成本 | 10,633  | 5,304  | 7,242  | 7,888  | 6,242  | 4,087  | 59     | 41,455 |
| 2  | 税费支出 | 0       | 0      | 0      | 20     | 20     | 20     | 20     | 80     |
| 合计 |      | 10,633  | 5,304  | 7,242  | 7,908  | 6,262  | 4,107  | 79     | 41,535 |



# 第五章 项目收益与融资平衡方案

## 一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

| 类别   | 分年度收益   |        |        |        |        |         |        |         |
|------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|
|      | 2026 年  | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年  | 2032 年 | 合计      |
| 项目收入 | 132,915 | 66,298 | 90,529 | 97,995 | 77,414 | 280,482 | 126    | 745,759 |
| 运营支出 | 10,633  | 5,304  | 7,242  | 7,908  | 6,262  | 4,107   | 79     | 41,535  |
| 收益   | 122,282 | 60,994 | 83,287 | 90,087 | 71,152 | 276,375 | 47     | 704,224 |

## 二、项目融资还本付息分析

本项目拟使用专项债券 527,000 万元，其中：2026 年计划发行 450,000 万元，本批次申请将“2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目”中专项债券 87,000 万元调整至本项目，债券期限 5 年，利率 1.70%，预计调整日为 2026 年 8 月 1 日，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，调整后产生的利息、手续费均由本项目承担；同时申请专项债券 263,000 万元，发行期 2 年，债券利率 1.51%；2026 年后计划发行债券 100,000 万元，2027 年计划发行债券 77,000 万元，发行期 5 年，债券利

率 1.69%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

| 序号 | 年度     | 期初本金    | 本期新增    | 本期偿还    | 期末本金    | 融资利率       | 本期付息   | 本期还本付息合计 |
|----|--------|---------|---------|---------|---------|------------|--------|----------|
| 1  | 2026 年 | 0       | 450,000 |         | 450,000 | 1.51-1.70% | 616    | 616      |
| 2  | 2027 年 | 450,000 | 77,000  |         | 527,000 | 1.51-1.70% | 7,140  | 7,140    |
| 3  | 2028 年 | 527,000 |         | 263,000 | 264,000 | 1.51-1.70% | 8,442  | 271,442  |
| 4  | 2029 年 | 264,000 |         | 0       | 264,000 | 1.51-1.70% | 4,470  | 4,470    |
| 5  | 2030 年 | 264,000 |         | 87,000  | 177,000 | 1.51-1.70% | 4,470  | 91,470   |
| 6  | 2031 年 | 177,000 |         | 100,000 | 77,000  | 1.51-1.70% | 2,991  | 102,991  |
| 7  | 2032 年 | 77,000  |         | 77,000  | 0       | 1.51-1.70% | 1,301  | 78,301   |
| 合计 |        |         | 527,000 | 527,000 |         |            | 29,431 | 556,430  |

### 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 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

| 序号 | 年度     | 项目收益（含以往年度收益结余） | 专项债券还本付息 |       |         | 年度可否平衡 |
|----|--------|-----------------|----------|-------|---------|--------|
|    |        |                 | 到期本金     | 本期付息  | 本息合计    |        |
| 1  | 2026 年 | 122,282         | -        | 616   | 616     | 是      |
| 2  | 2027 年 | 60,994          | -        | 7,140 | 7,140   | 是      |
| 3  | 2028 年 | 83,287          | 263,000  | 8,442 | 271,442 | 否      |
| 4  | 2029 年 | 90,087          | -        | 4,470 | 4,470   | 是      |
| 5  | 2030 年 | 71,152          | 87,000   | 4,470 | 91,470  | 否      |

| 序号     | 年度     | 项目收益（含以往年度收益结余） | 专项债券还本付息 |        |         | 年度可否平衡 |
|--------|--------|-----------------|----------|--------|---------|--------|
|        |        |                 | 到期本金     | 本期付息   | 本息合计    |        |
| 6      | 2031 年 | 276,375         | 100,000  | 2,991  | 102,991 | 是      |
| 7      | 2032 年 | 47              | 77,000   | 1,301  | 78,301  | 否      |
| 合计     |        | 704,224         | 527,000  | 29,431 | 556,430 | 是      |
| 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区域平衡。

#### 四、专项债券项目收支预算表

| 收支类别              | 公式                              | 金额      |
|-------------------|---------------------------------|---------|
| <b>一、建设资金来源</b>   | <b><math>A=H+I+K+L+M</math></b> | 585,251 |
| （一）财政安排资金         | $H=AA+AB+AC+AD+AE$              | 58,251  |
| 其中：中央预算内投资        | AA                              |         |
| 超长期特别国债           | AB                              |         |
| 本地区一般公共预算         | AC                              |         |
| 本地区政府性基金预算        | AD                              | 58,251  |
| 其他财政资金            | AE                              |         |
| （二）地方政府专项债券       | $I \geq AF$                     | 527,000 |
| 其中：用作项目资本金        | AF                              | 58,800  |
| （三）项目单位市场化融资      | K                               |         |
| （四）单位自筹资金         | L                               |         |
| （五）其他资金           | M                               |         |
| <b>二、项目建设支出</b>   | <b><math>B=N+O+P+Q</math></b>   | 572,018 |
| （一）项目建设成本（不含财务费用） | N                               | 527,411 |
| （二）财务费用-专项债券付息    | O                               | 16,198  |



| 收支类别               | 公式               | 金额             |
|--------------------|------------------|----------------|
| (三) 财务费用-市场化融资付息   | P                |                |
| (四) 其他建设支出         | Q                | 28,408         |
| <b>三、项目运营预期收入</b>  | <b>C=R+S+T</b>   | <b>745,759</b> |
| (一) 财政资金           | R=AG+AH+AI+AJ    | 745,255        |
| 其中：对应的政府性基金收入      | AG               | 515,255        |
| 政府性基金预算安排补助        | AH               |                |
| 一般公共预算安排补助         | AI               |                |
| 其他财政资金             | AJ               | 230,000        |
| (二) 项目专项收入         | S                | 504            |
| (三) 其他收入           | T>=AK+AL         |                |
| 其中：其他项目专项收入        | AK               |                |
| 项目单位资金             | AL               |                |
| <b>四、项目运营支出</b>    | <b>D=U+V+W+X</b> | <b>54,768</b>  |
| (一) 项目运营成本（不含财务费用） | U                | 41,455         |
| (二) 财务费用-专项债券付息支出  | V                | 13,233         |
| (三) 财务费用-市场化融资付息支出 | W                |                |
| (四) 税费支出           | X                | 80             |
| (五) 其他运营支出         | Y                |                |
| <b>五、专项债券还本</b>    | <b>E</b>         | <b>527,000</b> |
| <b>六、市场化融资还本</b>   | <b>F</b>         | <b>0</b>       |

## 五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.27 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的区域平衡。以上数据及结果已经广西天旭会计师事务所有限责任公司核算通过。



## 第六章 项目事前绩效评估情况

### 一、项目实施的必要性、公益性、收益性

#### （一）必要性

##### 1. 落实国家战略、服务科技自立自强的迫切需要

京南创芯港聚焦集成电路制造环节，承载国家重点产业项目，是落实国家“十五五”规划、服务国家科技自立自强战略的重要载体。

项目定位为“北方智造芯极核”，旨在打造与上海张江科学城遥相呼应、代表国家参与全球集成电路竞争的北方核心极点。张江科学城核心园区约 25 平方公里，以中芯国际、华虹为制造龙头企业，从企业数量来看，晶圆制造企业对封装测试、材料装备、芯片设计企业的带动能力约为 1: 5: 13: 32，即龙头企业带动上下游企业的数量能力为 1: 50。京南创芯港的规划建设，将有效承接这一产业带动效应，在北方形成集成电路产业新增长极。

##### 2. 推动北京高精尖产业集聚、提升产业竞争力的战略选择

项目的建设将完善集成电路“研发—制造—封装—材料”全链条布局。以重大项目为牵引，形成产业集群效应。借鉴台湾发展经验，受益于台积电等晶圆厂的发展，台湾封测企业迅速崛起，以日月光集团为代表，台湾成为全球封测重地，同时带动当地设备厂商发展壮大。人口与就业支撑：初步核算，片区居

住人口约 2.7 万人，就业人口约 6.3 万人。

### 3. 促进京南地区产业协同、空间重构的现实需要

大兴区具备成片产业空间、交通区位与承载优势，是承接亦庄产业链延伸和功能外溢的关键区域。京南创芯港位于大兴与亦庄交界地带，既承接亦庄产业外溢，又联动南六环产业走廊，推动区域产业空间重构与功能协同。

### 4. 落实大兴区分区规划以及产业发展布局要求

大兴区是承接中心城区适宜功能、服务保障首都功能的重点地区，项目的建设，将充分发挥大兴作为“一核两翼”桥梁纽带和战略腹地的区位优势，积极融入京津冀“六链五群”产业协同体系。

根据大兴区“6+5+3”产业发展蓝图，片区明确将“打造集成电路产业发展高地”作为核心任务。本项目的建设，正是将这一战略定位从规划蓝图转化为现实图景的关键一步。

### 5. 推动土地集约利用、实现高质量发展的创新探索

坚持“刚弹结合”的用地管控模式，统筹建筑规模指标、优化用地布局、提升土地利用效率，创新管控模式。采用“总量控制、弹性管理”的编制方式；设置基础指标池和弹性指标池；工业用地容积率保持弹性区间，建筑规模总量控制。

## （二）公益性

本项目通过征收集体土地、实施房屋拆迁与人员转非安置，完善公共绿地、道路等公共空间，打造集成电路产业承载空间，

助力国家科技自立自强与区域协同发展。项目可改善区域环境、完善公共服务、带动就业增收，兼具社会效益与公共属性。

### （三）收益性

本项目收益来源为片区自有土地出让收入、调入平衡地块出让收入及少量配套运营收入，收益测算依据区域土地市场评估价、现行土地出让收益计提政策编制，测算逻辑合规。扣除土地开发计提、运营相关成本后净收益充足，全周期可偿债总收益 704,224 万元，对专项债本息覆盖倍数达 1.27，具备足额偿债现金流。分年度供地计划与收入实现时序匹配项目建设及还本付息节奏，收益实现路径清晰，具备稳定、可持续的财务收益支撑。

## 二、项目投资合规性与项目成熟度

### （一）项目投资合规性

本项目严格遵循国家及北京市相关法律法规开展，依据土地管理法、北京市土地储备开发及棚改成本管理细则等政策文件编制，履行规划初审、多规合一协同审查等程序。投资构成包含前期费用、征地补偿、拆迁补偿、财务费用、管理费、两税两费、审计费等，均符合土地开发类项目成本核算要求，资金使用规范、取费标准有据可依，整体投资合法合规。

### （二）项目成熟度

项目已完成多规初审意见、拨地钉桩、立项、征地批复、等前期工作，片区规综定稿上报市政府审批。征收拆迁范围、



人员转非数量、投资规模及资金平衡方案均已明确，实施路径清晰。项目用地位于城镇开发边界内，区位、交通、市政条件成熟，开发时序、供地计划、成本管控机制完善，具备全面启动实施条件，项目成熟度较高。

### **三、项目资金来源和到位可行性**

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

### **四、项目收入、成本、收益预测合理性**

本项目通过挂牌方式上市交易，主要为土地出让收入，收入、成本测算根据目前土地市场成交及项目具体情况，预测项目开发完成后市场价格、开发成本。并依据国家各项文件规定计提各项基金资金。收入、成本测算过程科学合理，符合项目实际情况。

### **五、债券资金需求合理性**

本项目数量指标：完成集体土地征收 247.06 公顷，国有土地收回 1.52 公顷；可出让工业用地面积 248.58 公顷。质量指标为通过土地整理后，改善周边环境，完善公共设施，为后续进一步城市建设提供基础保障；时效指标为任务完成进度、债券资金的支出进度；成本指标为项目总成本；效益指标包含经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标；满意度指标为被拆迁人满意度，综上所述，绩效目标明确，科



学合理。

## 六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债方案要素完整、还本付息时序安排贴合土地出让回款节奏，偿债路径清晰可落地。偿债资金来源于片区产业用地及统筹平衡地块国有土地出让净收益，叠加配套运营收入，全周期净收益对专项债本息覆盖倍数 1.27，现金流充足，项目开发供地进度与偿债目标高度匹配。主管、实施单位权责清晰，建立收入专户归集、国库上缴偿债机制，资产、资金监管组织体系健全，还本付息责任落实到人。项目同步建立全流程管控措施，分年度跟踪土地入市、收入上缴进度，动态监控资金收支。同时充分预判土地市场价格波动、供地时序延后、运营收入不及预期等核心偿债风险，配套土地出让价格敏感性分析，针对各类风险分别制定优化供地节奏、统筹区域调剂收益、盘活存量资产、财政预算兜底等处置措施，风险应对机制完备，整体偿债具备可靠保障。

## 七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：

### （一）产出指标

数量维度完成经营性土地供应 223.76 公顷；质量维度达到场清地平标准，项目投入使用阶段完成周边支路建设，工程质量达标；时效维度项目任务完成进度、债券资金支出进度均达

100%，贴合 2 年建设周期节点要求；成本维度项目总投资严格控制在 585,251 万元预算范围内。

## （二）效益指标

经济效益上完成土地入市供应，为高精尖产业落地提供空间载体，拉动区域有效投资，推动产业结构优化升级；社会效益上依法完成征地补偿与人员安置，保障被征地群众合法权益，完善区域公共服务配套；生态效益上落实绿色建设要求，完善雨污分流等环保设施，严控施工阶段生态影响；可持续影响上落实城市规划要求，提升土地集约利用水平，完善区域产业布局，支撑区域长期协同发展。

## （三）满意度指标

地块摘牌企业、入驻产业企业等服务对象满意度  $\geq 95\%$ 。

## 八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

## 九、项目事前绩效评估结果

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，项目整体评估过程包含了评估项目实施必要性、公益性；项目建设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，被拆迁人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。

2026 年度本项目已开展事前绩效评估工作。项目本年度评估过程包含了评估项目投融资计划落实情况；项目建设运营执行情况；项目成本控制与收益实现情况；专项债券投后管理情况；申报本年度专项债券资金需求合理性；上年度绩效评价落实情况；本年度绩效目标合理性等方面内容，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，收入预测受到未来市场变化的影响、被拆迁人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，项目本年度事前绩效评估分数 95 分。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，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。



## 第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

### 一、影响项目施工进度风险及控制措施

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

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



## 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

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

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

## 三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，

导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收益率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。

#### 四、敏感性分析

在诸多不确定因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，将土地出让收入作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，分析专项债券本息覆盖倍数的变化情况。项目债券本息偿还能力评估情况如下：

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率             |                |                     |
|-------|---------------------|----------------|---------------------|
|       | 按照目前土地<br>市场下浮 5%测算 | 按照目前土地<br>市场测算 | 按照目前土地<br>市场上浮 5%测算 |

|                            |         |         |         |
|----------------------------|---------|---------|---------|
| 一、土地出让收入(1)                | 489,492 | 515,255 | 541,018 |
| 二、上交市级土地出让收入<br>分享支出(2)    | 39,159  | 41,219  | 43,281  |
| 三、扣除从土地出让收入中<br>计提的各项资金(3) | 0       | 0       | 0       |
| 1. 农业土地开发资金                | 0       | 0       | 0       |
| 2. 农田水利建设资金                | 0       | 0       | 0       |
| 3. 教育资金                    | 0       | 0       | 0       |
| 4. 廉租住房保障资金                | 0       | 0       | 0       |
| 5. 国有土地收益基金                | 0       | 0       | 0       |
| 四、土地出让净收入<br>(4=1-2-3)     | 450,333 | 474,036 | 497,736 |
| 五、运营收益(5)                  | 188     | 188     | 188     |
| 六、其他项目专项收入(6)              | 230,000 | 230,000 | 230,000 |
| 七、项目收益(7=4+5+6)            | 680,521 | 704,224 | 727,924 |
| 八、偿债资金合计(8)                | 680,521 | 704,224 | 727,924 |
| 九、债券还本付息额(9)               | 556,430 | 556,430 | 556,430 |
| 十、债券本息覆盖率<br>(10=8/9)      | 1.22    | 1.27    | 1.31    |

综上所述，经测算，土地出让价格比预测上升 5%时，可用于还本付息金额为 727,924 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.31。土地出让价格比预测下降 5%时，可用于还本付息金额为 680,521 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.22。

根据上述分析，本项目具有一定的抗风险能力。



## 第八章 还款保障情况

### 一、还款责任及保障

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

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



## 二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京中日国际合作产业园管理委员会名下。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。在债券存续期间，北京大兴经济开发区管理委员会（主管部门）定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

## 三、项目还本付息资金对应的收入管理

**预算编制。**专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入

政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

**预算执行。**财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

## 第九章 其他需要说明的事项

