

2025年北京市政府专项债券（七期）
房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发
项目（调减）
专项债券项目实施方案

项目单位（全称）：北京市房山区规划和自然资源综合事务中心

北京市房山新城投资有限责任公司

主管部门（全称）：北京市房山区良乡大学城管理委员会

房山区财政局

2025年12月

目 录

第一章 项目概况	1
一、项目所在区域情况	1
二、项目名称	1
三、项目单位	2
四、项目主管部门	4
五、项目建设内容及规模	5
六、项目投资估算	7
七、项目地点	8
八、项目建设期及实施进度计划	8
九、项目审批情况	8
十、债券资金使用合规性	11
十一、项目建设运营模式	11
十二、项目投后管理	11
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	13
一、项目实施的必要性	13
二、项目经济效益	15
三、项目社会效益	16
四、项目事前绩效评估情况	17
第三章 项目投资估算与资金筹措	23
一、编制依据及原则	23
二、估算范围	23
三、估算说明	23
四、建设内容及投资估算	25
五、资金筹措	25
第四章 项目收入分析	27
一、土地出让收入	27
二、项目政府性基金补贴收入	32
三、项目收入合计	32
第五章 项目运营成本分析	33

第六章 项目收益与融资平衡方案	36
一、项目收益分析	36
二、项目融资本息	36
三、项目收益融资平衡评价分析	38
四、项目收益融资平衡评价结果	39
第七章 项目风险控制	40
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	40
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	41
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	41
四、敏感性分析	42
第八章 还款保障情况	44
一、还款责任及保障	44
二、项目资产管理	45
三、项目还本付息资金对应的收入管理	45
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	48
一、信息披露计划	48
二、主管部门责任	49
第十章 其他需要说明的事项	51

第一章 项目概况

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目总投资 324070 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 181297 万元，已发行 64900 万元（其中：2025 年 2 月发行 36800 万元，期限 3 年；2025 年 6 月调增 2025 年债券 69000 万元，期限 3 年；2025 年 12 月调减 2025 年债券 40900 万元，期限 3 年），2026 年申请发行 116397 万元，债券期限为 2 年。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

房山区作为首都西南部发展的关键区域，常住人口约 131.1 万，人口活力持续增强，为区域发展注入强劲动力。2024 年，房山区经济稳健前行，地区生产总值增长 4.5%，一般公共预算收入 74.3 亿元。

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目位于房山区良乡新城组团内，良乡组团是房山区的综合配套服务中心、行政中心，中心城区人口疏解的主要承载地，产学研用融合发展的城市新区，高精尖产业孵化区，是房山区新城发展的核心地带，处于第二道绿化隔离地区。。

二、项目名称

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），包含四个子项目：房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目（以下简称“1号地”）、房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目（以下简称“2号地”）、房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目（以下简称“10号地”）、北京房山区良乡大学城拓展东区工业01地块土地前期开发项目（以下简称“工业01地块”）。本项目属于土地储备领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本项目已纳入土地储备计划，土地资产管理系统中对应的标识码为1101112024R000096、1101112024R000340-R01、1101112024R000181。

三、项目单位

本项目专项债券申报单位是北京市房山区规划和自然资源综合事务中心和北京市房山新城投资有限责任公司。

截至目前，北京市房山区规划和自然资源综合事务中心已累计发行专项债券42253万元，支持项目1个，目前已累计支出专项债券36328万元，支出进度85.98%（累计支出额/累计发行额），其中：本项目已累计发行专项债券42253万元，目前已累计支出36328万元，支出进度85.98%。

表 1-1 北京市房山区规划和自然资源综合事务中心情况

单位名称	北京市房山区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	朱英辉	经营状态	开业
注册资金	10 万元	有效期限	2024-05-08 至 2029-05-07
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	12110000794050420X		
注册地址	北京市房山区良乡西路 3 号		
宗旨和业务范围	承担本区规划编制与实施,土地储备,自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复,勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作,承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会房山分局		

截至目前,北京市房山新城投资有限责任公司已累计发行专项债券 22647 万元,支持项目 1 个,目前已累计支出专项债券 22272 万元,支出进度 98.34% (累计支出额/累计发行额),其中:本项目已累计发行专项债券 22647 万元,目前已累计支出 22272 万元,支出进度 98.34%。

表 1-2 北京市房山新城投资有限责任公司情况

单位名称	北京市房山新城投资有限责任公司		
法定代表人	欧新刚	成立日期	2016 年 7 月 8 日
注册资本	150000 万元	营业期限	2016-07-08 至无固定期限
统一社会信用代码	91110111MA006TK06D		
注册地址	北京市房山区康泽路 3 号院 11 号楼 4 层 1 单元 503 号		
经营范围	一般项目:以自有资金从事投资活动;财务咨询;对外承包工程;物业管理;酒店管理;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;土地整治服务;建筑		

	材料销售；建筑用石加工；工程管理服务。（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）许可项目：房地产开发经营；出版物零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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(国有控股)
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会持股比例 100%

项目单位北京市房山区规划和自然资源综合事务中心，是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110111。项目单位北京市房山新城投资有限责任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。以上两家单位均具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市房山区良乡大学城管理委员会。北京市房山区良乡大学城管理委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位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市房山区良乡大学城管理委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容及规模

根据北京市发展和改革委员会《关于审批房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积302600平方米，建设控制规模394000平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅、基础教育、商业及环卫设施等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会《关于审批房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积383200平方米，建设控制规模208400平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅及教育等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会《关于审批房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积400700平方米，建设控制规模198700平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅、教育、体育及社区综合服务

务设施等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市房山区发展和改革委《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积 176400 平方米，建设控制规模 215700 平方米，建设内容包括工业研发等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

本项目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

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资
房山区良乡大学城拓展东区 1 号地土地一级开发项目	京发改（审） （2023）309 号	住宅、基础教育、商业及环卫设施等	394000 平方米	88363 万元
房山区良乡大学城拓展东区 2 号地土地一级开发项目	京发改（审） （2023）310 号	住宅及教育	208400 平方米	101630 万元
房山区良乡大学城拓展东区 10 号地土地一级开发项目	京发改（审） （2023）311 号	住宅、教育、体育及社区综合服务设施等	198700 平方米	96757 万元
北京房山区	京房山发改	工业研发等	215700 平方米	37320 万元

良乡大学城 拓展东区工 业 01 地块土 地前期开发 项目	(核)〔2024〕 61 号			
		合计	1016800 平方米	324070 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 324070 万元，其中前期费用 41750 万元，占比 12.88%；征地费用 177016 万元，占比 54.62%；拆迁费用 67750 万元，占比 20.91%；市政费用 28360 万元，占比 8.75%；其他费用 4640 万元，占比 1.43%；财务费用 1966 万元，占比 0.61%；利润 655 万元，占比 0.20%；两税两费 1835 万元，占比 0.57%；审计费用 98 万元，占比 0.03%。

表 1-5 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	投资估算金额	占比
前期费用	41750	12.88%
征地费用	177016	54.62%
拆迁费用	67750	20.91%
市政费用	28360	8.75%
其他费用	4640	1.43%
财务费用	1966	0.61%
利润	655	0.20%

两税两费	1835	0.57%
审计费用	98	0.03%
合计	324070	100%

从资金来源看，项目计划使用区级财政预算资金 142773 万元，占比 44%；专项债券资金 181297 万元，占比 56%。本项目申请的专项债券资金用于本项目前期费用、征地费用、拆迁费用、市政费用、其他费用等。除以上财政预算资金及发债资金来源外，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房山区良乡组团东南部，项目四至分别是：东至清苑南街，西至阳光南大街，北至于管营路，南至交驰路。

八、项目建设期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 34 个月，已在 2023 年 8 月开工，2025 年 4 月土地征拆、2025 年 6 月场地平整，预计 2026 年 5 月竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1. 立项审批

2023 年 8 月 4 日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 1 号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2023〕309 号），总投资 88363 万元，原则上同意该建设项目。

2023 年 8 月 4 日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 2 号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2023〕310 号），总投资 101630 万元，原则上同意该建设项目。

2023 年 8 月 4 日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 10 号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2023〕311 号），总投资 96757 万元，原则上同意该建设项目。

2024 年 5 月 7 日，北京市房山区发展和改革委员会下发《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目核准的批复》（京房山发改（核）〔2024〕61 号），原则上同意该建设项目，总投资 37320 万元，原则上同意该建设项目。

2. 用地及规划审批

2023 年 4 月 6 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区 1 号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕

1号），用途为二类居住用地、基础教育用地、商业用地、环卫设施用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积 302600 平方米。

2023 年 5 月 24 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区 2 号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕3 号），用途为二类居住用地、基础教育用地、供电供地、城市道路用地、公园绿地，用地面积 383200 平方米。

2023 年 5 月 24 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区 10 号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕2 号），用途为二类居住用地、基础教育用地、行政办公用地、文化设施用地、体育用地、社区综合服务设施用地、供电供地、环卫设施用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积 400700 平方米。

2024 年 4 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函〔2024〕0026 号），用途为工业研发用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积 176400 平方米。

综上，房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目的4个子项目均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，由北京市房山区良乡大学城管理委员会按照建设进度，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

本项目建设期为2023年至2026年，无运营期。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入为土地出让收入，区级土地出让收入由北京市财政局按程序返还房山区财政局，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。

债务本息偿还。北京市财政局向房山区财政局返还区级土地出让收入后，由房山区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市国库。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，权益登记在北京市房山区良乡大学城管理委员会名下。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北京市财政局审核，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

房山区作为首都西南部发展的关键区域，常住人口约131.1万，人口活力持续增强，为区域发展注入强劲动力。2024年，房山区经济稳健前行，地区生产总值增长4.5%，一般公共预算收入74.3亿元。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

根据《产业结构调整指导目录（2019年本）》（2021年国家发改委令第49号），本项目不涉及用地红线超过70米宽的城市主干道建设，不涉及超过5公顷用地面积的城市游憩集会广场项目建设，也不属于别墅类房地产开发项目。因此项目未被列入产业结构调整指导目录中的限制和淘汰类目录，符合国家政策导向。

（二）高度契合地区规划

2019年5月蔡奇书记房山区调研讲话指出，房山区要推动高质量建设发展。建设好良乡高教园区，吸引一批一流研发中心、创新中心、国家重点实验室落户，推动高精尖项目和高科技成果就地转化，打造一流科教新城。

2019年8月陈吉宁市长主持召开市政府专题会讲话，良乡和沙河两个高教园区，是落实新一版北京城市总体规划的

重要举措，对北京加强“四个中心”功能建设、提升“四个服务”水平，加快建设国际一流的和谐宜居之都具有重要意义，也将为入驻高校优化调整学科建设和空间布局，提高科研创新能力，实现高质量发展创造有利条件。

2022年6月，《北京房山区良乡大学城拓展东区FS00-0125~0127街区控制性详细规划(街区层面)(2020年—2035年)》正式获批，是落实北京城市总体规划及房山分区规划的具体实践。

(三) 能充分发挥当地资源禀赋

项目位于房山区良乡组团南部，紧邻南六环路。良乡组团是房山区的综合配套服务中心、行政中心，中心城区人口疏解的主要承载地，产学研用融合发展的城市新区，高精尖产业孵化区，是房山区新城发展的核心地带。

项目已通过捆绑青龙湖地区废弃矿山修复治理、农村居民点整理等完成建设用地规划减量，满足房山分区规划中拆占比1:0.8的要求。

(四) 能有效解决当前瓶颈问题

良乡大学城拓展东区规划目标为高水平打造良乡大学城，加快推进大学城拓展区建设，打造科技金融创新发展的先行区。本项目规划目标是建设特色产业园区，打造高新产

业基地，布局研发设计、科创服务等功能，实现科研成果就地转化，驱动区域产业转型升级，构建以创新为主导的产业体系，促进产学研用融合发展，带动周边功能片区实现区域统筹协调发展，促进区域经济高质量发展。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

项目实施完成后，将构建企业、高校、园区等共同建设的数字化产业生态合作体系，提升良乡大学城主园区的城市建设水平，提高各项功能的完成度，进一步优化各高校发展目标，完善区域产学研用链条，为良乡大学城培育教学研发的良好环境，助力房山区高新产业发展，具有较强的现实意义。结合大学城景观带，灵活机动补充高品质社区公共服务设施。

（二）促进群众就业，增加群众收入

项目建设阶段对人力资源有大量需求，同时，随着区域的发展、配套设施的运营，将为地区居民提供更多工作机会，提高就业率。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

通过改造盘活了土地资源存量，最大限度提高土地收益、显化土地价值，同时较好地解决了资金投入问题，使稀

缺的土地资源得以再生和利用，完善了城市功能、提升了城市品质，提高了城市管理水平。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

项目选址交通优势明显，利用此优势，一方面可以吸收更多更优的资源，为地区的长期发展提供硬核保障；另一方面，便利的交通条件将促进产业聚集，带动就业，形成经济发展、社会繁荣的良性循环

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

有效实现了社会资源整合，使资源供给和市场需求配置进一步优化，对于推动良乡新城组团全面城市化进程，实现功能疏解及人口疏解目标具有重要的积极作用。同时带动周边功能片区实现区域统筹协调发展，建设优势产业链条，实现要素共享、组团联动，构建房山新城创新圈，促进区域经济。

（二）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

本项目充分发挥良乡大学城与科研院所的科技人才资源优势，实现与创新经济的高位对接，构建以创新为主导的产业体系。将引入科研院所和创新型企业，实现科研成果就地转化，大力驱动区域产业转型升级。

（三）推动绿色发展，改善生产生活环境

项目处于第二道绿化隔离地区，全面实施第二道绿化隔离地区建设，是市委、市政府统筹城乡经济社会发展，贯彻绿色理念，建设生态城市，实施可持续发展战略的重要举措，也是落实总体规划、维护城市分散集团式布局的根本保证。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目整体情况评估

1、项目实施的必要性、公益性和收益性

良乡大学城拓展东区位于房山区良乡新城组团内，良乡组团是房山区的综合配套服务中心、行政中心，中心城区人口疏解的主要承载地，产学研用融合发展的城市新区，高精尖产业孵化区，是房山区新城发展的核心地带。

本项目的实施符合国家及北京市法律法规、国民经济和社会发展规划、行业规划；本项目的实施为良乡大学城培育教学研发的良好环境，助力房山区高新产业发展，具有较强的现实意义，项目实施的必要性强；本项目经过充分调研和前期论证，属于有收益的公益性项目；本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.49 倍，项目收益性较好，预计将产生很好的经济和社会效益，无不良社会影响是保证发展空间的有效途径，项目具有良好的收益性。

2、项目投资合规性和成熟度

本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。本项目具备一定成熟度，相关基本建设批复程序需要进一步推进，项目批复要件建议进一步完善。

3、项目资金来源和到位可行性

本项目为在建工程，资金来源明晰，目前北京市房山区财政状况、债务指标和本项目资金覆盖倍数良好，项目资本金和专项债券资金到位可行性较高，但由于专项债券限额发行，对于后续专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入预测均来源于合理的市场预测，项目成本预测合理，项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡且仍有盈余的要求。当可偿债收益下降 10%时，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍，表明本项目具备一定的抗风险能力，收益预测合理，但收入的达成情况涉及影响因素较多，存在一定的不确定性。

5、债券资金需求合理性

本项目申请土地储备领域的专项债券，属于国家发改委、财政部和自然资源部 2025 年支持的专项债券类别，债券类型需求合理。

本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，且符合专项债申请相关政策要求，经过对项目预期收益与融资自求平衡方案进行认真地测算和审核后，能够实现偿债来源与融资自求平衡，债券类型需求规模合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目收入、成本数据的预测均来自于市场调研及参考类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用，本项目偿债计划的可行性较高。

本项目偿债风险点主要是不可抗力导致的工程进度风险、项目实施机构管理风险、利率风险、收入不足风险，综上，本项目风险点预估与措施比较完备，但偿债风险控制措施需要细化。

7、绩效目标合理性

本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存

在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。

（二）本年度债券需求评估

1、项目投融资计划落实情况

本年度资金来源明晰，资金使用管理规范可行，但由于专项债券限额发行，对于本次专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。

2、项目建设运营执行情况

本项目上年度建设任务前期手续完备、完成度较高，本年度预计建设内容及规模明确，建设条件落实情况较好。

3、项目成本控制与收益实现情况

本项目上年度按计划实现建设成本控制和项目预期收益，本年度预计投入成本及可实现收益计划科学合理，但收入的达成情况涉及影响因素较多，存在一定的不确定性。

4、专项债券投后管理情况

本项目收入按要求归集、上缴还本付息资金，并按要求在专项债券穿透式监测系统中填报项目运行管理有关情况。

5、申报本年度专项债券资金需求合理性

鉴于客观条件,导致 2025 年 6 月调增至本项目的 69000 万元债券资金中 40900 万元不能在当年形成实物工作量,为提高债券资金使用效益,特申请调减 40900 万元债券资金至本地区其他符合条件的项目。专项债券申报金额依据 2025 年详细的建设任务、时间安排、各类资金投入等情况综合确定。本项目的资金支出时间安排充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程,但债券资金需求和实际支配存在偏差。

6、上年度绩效评价落实情况

本项目不涉及。

7、本年度绩效目标合理性

本项目总体绩效目标设置明确,具体目标基本合理,绩效目标与工作任务总体相匹配,有预期达到的产出,但还存在项目质量指标不够细致,效果指标缺少量化,存在不够准确完善的情况。

经充分论证评估,本项目具有必要性和公益性;成熟度较高,但项目批复要件仍需进一步完善;项目资本金和专项债券资金到位具有可行性,但由于专项债券限额发行,对于后续专项债券资金是否能够足额按期发行,仍存在不确定性;收益预测合理,但收入的达成情况涉及影响因素较多,存在一定的不确定性;本项目风险点预估与措施比较完备,

但偿债风险控制措施需要细化；申报本年度专项债券资金需求需与当年的建设任务加强匹配；项目绩效目标设置明确、合理，但项目质量指标不够细致。因此，项目整体情况评估得 95 分，本年度债券需求评估得 92 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

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；
3. 《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 11 号）；
4. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）；
5. 《关于印发北京市土地交易市场管理暂行办法的通知（京国土房管出〔2002〕716 号）；
6. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
7. 《北京市建设工程费用选编》（2006 版）；
8. 各子项目的立项报告。

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，包括前期费用、征地费用、腾退费用、市政费用、其他费用等。

三、估算说明

1. 前期费用根据《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（国计价格〔1999〕1283号）、《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3号）、《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》（1990文物字第248号）、《关于印发规划综合实施方案编制暂行办法的函》（京规自函〔2020〕2126号）等，并结合房山区近期项目及市场一般水平计算。

2. 征地费用根据《北京市征收农用地地区片综合地价标准》（京政发〔2021〕9号）、《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）、《关于印发北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知》（京政办发〔2023〕3号）、《关于印发房山区土地整治项目新增耕地奖励办法（修订）的通知》（房政办发〔2021〕3号）、《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）、《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）计算。

3. 拆迁安置费用根据《大学城拓展东区土地一级开发项目集体土地征占地及非住宅房屋、地上物腾退补偿方案》计算。

4. 市政费用参考类似工程造价标准，建设标准暂按“七通一平”考虑，结合房山区近期项目及市场一般水平计算。

5. 其他费用根据《房山区土地开发类项目现场管护方案》，结合房山区近期项目及市场一般水平计算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 324070 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）
1	前期费用	0	0	0	41750	41750	是	公顷	126	331
2	征地费用	0	0	0	177016	177016	是	公顷	126	1402
3	拆迁费用	0	0	0	67750	67750	是	公顷	126	536
4	市政费用	0	0	0	28360	28360	是	公顷	126	225
5	其他费用	0	0	0	4640	4640	是	公顷	126	37
6	财务费用	0	0	0	1966	1966		公顷	18	111
7	利润	0	0	0	655	655		公顷	18	37
8	两税两费	0	0	0	1835	1835		公顷	18	104
9	审计费用	0	0	0	98	98		公顷	18	6
项目总投资合计						324070				

五、资金筹措

本项目总投资估算 324070 万元，计划使用财政预算资金 142773 万元，占比 44%；专项债券资金 181297 万元，占比 56%。两者合计 324070 万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目资金分年度筹措计划

单位：万元

资金来源类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金（万元）	137749	5024	0	0	142773	44%
专项债券（万元）	0	0	64900	116397	181297	56%
合计	137749	5024	64900	116397	324070	100%
分年度占比	42.51%	1.55%	20.03%	35.92%	100.00%	

第四章 项目收入分析

债券存续期内，本项目收入合计 560490 万元，包括土地出让收入 560490 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
1	土地出让收入	560490
合计		560490

一、土地出让收入

（一）土地出让规模

本项目计划出让的全部经营性用地面积约 38.3 公顷，规划总建筑面积为 73.88 万平方米，其中作为本项目偿债资金来源所利用的地块包括 FS00-0125-0008、FS00-0125-0002、FS00-0125-0005、FS00-0125-0037，共四个地块，以上四个地块用地面积约 16.04 公顷，规划建筑规模约 31.67 万平方米。

表 4-2 出让土地明细表

地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)	出让年份/预计出让年份
FS00-0125-0008	城镇住宅用地	4.33	8.66	2024
FS00-0125-0002	城镇住宅用地	4.46	8.92	2026
FS00-0125-0005	城镇住宅用地	5.21	10.42	2026

FS00-0125-0037	城镇住宅用地	2.04	3.67	2027
----------------	--------	------	------	------

（二）土地出让单价

1. 市场比较法

结合房山区近几年出让的同性质地块成交情况，保守假设本项目住宅用地出让价为 1.75 万元/平方米。

表 4-3 可比地块土地出让单价——住宅用地

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	土地面积 (平方米)	规划建筑 面积(平 方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	竞得单位	楼面单价 (元)
1	京土储挂 (房) [2023]062 号	北京市房山区长阳镇北 广阳城棚户区改造二片 区 FS00-0105-0011、 0023 地块项目 R2 二类 居用地	房山区长 阳镇及拱 辰街道	34067.892	64113.76	招拍挂	R2 二 类居 住用地	2023-12-20	120000	北京城 建房地 产开发 有限公司	18716.73
2	京土储挂 (房) [2024]027 号	北京市房山区良乡大学 城拓展东区 FS00-0125-0008 地块二 类城镇住宅用地、 FS00-0125-0004 地块幼 儿园用地	房山区良 乡大学城 拓展东区	48345.71	90571.42	招拍挂	二类 城镇 住宅 用地、 幼儿 园用地	2024-8-1	164400	北京城 乡房屋 建设开 发有限 责任公 司	18151.42
3	京土储挂 (房) [2022]077 号	北京市房山区良乡大学 城主园区 FS00-0120-0023 地块 R2 二类居用地	房山区良 乡大学城 主园区	31231.38	78078.45	招拍挂	R2 二 类居 住用地	2023-2-7	172000	中建智 地置业 有限公司	22029.13

2. 剩余法

根据项目的特点、项目实际情况、项目的周边自然环境，结合近期周边区域的住宅的销售价格，预估本项目居住用地开发建成后房产的销售单价为 36000 元/平方米。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法的基本思想是从房地产价格中扣除房屋现值，剩余之数即为地价。其公式为：

宗地价格 = 开发价值 - 成本费用 - 销售费用 - 开发商利润

为了确定本项目开发完毕后土地在二级市场中能实现的熟地价价格，我们对项目所在区域周边的住宅开发项目的销售情况进行了分析，并在对房山区住宅用房的售价变化趋势进行分析的基础上，采用房地产评估中常用的剩余法对本项目开发完毕后的土地市场售价进行测算和评估。

剩余法测算过程如下：

表 4-4 剩余法测算表-住宅用地

项目	金额
销售单价	36000 元/m ²
建造成本	4500 元/m ²
专业人士费	360 元/m ²
不可预见费	389 元/m ²
投资利息	607.5 元/m ²
投资利润	1171.3 元/m ²
销售税费	2880 元/m ²

开发余值	2.61 万元/m ²
------	------------------------

经过测算，项目住宅部分的开发余值为 2.61 万元/平方米，即项目的预期土地出让单价为 2.61 万元/平方米。

3. 本项目计划出让的居住用地单价

通过分析，结合项目自身情况，市场比较法的测算结果更能体现市场价值，故市场比较法取 85%权重，剩余法取 15%权重：

表 4-5 土地出让单价测算表

序号	评估方法	土地出让单价		加权平均土地出让单价
		市场比较法	剩余法	
1	住宅用地	1.75 万元/m ²	2.61 万元/m ²	1.9 万元/m ²

综上，本项目计划出让的住宅用地单价为 1.9 万元/平方米。

（三）土地出让收入预测

FS00-0125-0008 地块已于 2024 年上市交易，协议金额为 123300 万元。

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，作为本项目偿债资金来源所利用的四个地块的土地出让收入合计为 560490 万元。

表 4-6 项目出让土地收入预测表

项目名称		2024 年	2026 年	2027 年
FS00-0125-0008	金额（万元）	123300		

FS00-0125-0002	单价为（万元/平方米）		1.9	
	面积（万平方米）		8.92	
	金额（万元）		169480	
FS00-0125-0005	单价为（万元/平方米）		1.9	
	面积（万平方米）		10.42	
	金额（万元）		197980	
FS00-0125-0037	单价为（万元/平方米）			1.9
	面积（万平方米）			3.67
	金额（万元）			69730
合计	金额（万元）	123300	367460	69730

二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及。

三、项目收入合计

综上，债券存续期内，作为本项目偿债资金来源所利用的四个地块的土地出让收入合计为 560490 万元。

第五章 项目运营成本分析

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期，本项目在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出和考虑专项资金计提支出，以及返还市财政投入资金，共计 278548 万元。

一、市级土地出让收入分享支出

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（经财资环〔2024〕736 号）规定北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为 8%。另，协议出让收入、划拨土地收入和补缴款等类型的土地收入分配，继续按原政策执行。因此，本项目均按照 8%上缴市级财政的土地出让收益，则上缴市级土地出让收入分享支出 44839 万元。

二、专项资金计提支出

1、农业土地开发资金

根据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，房山区土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/m²，并按 100%的比例计提农业土地开发资金，总金额为 1043 万元。

2、国有土地收益基金

根据关于印发《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%，总金额为25783万元。

3、农田水利建设资金

根据《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，本地区征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。农田水利建设资金为23642万元。

4、教育资金

根据《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，本地区征用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%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。教育资金为23642万元。

5、廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。采取区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。廉租住房保障资金为 23642 万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让专项资金计提支出共计为 97752 万元。

三、返还市财政投入资金

本项目已由市财政投入资金 135957 万元，需返还市财政投入资金 135957 万元。

表 5-1 项目支出明细汇总表

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	市级分享支出	9864	0	29397	5578	44839
2	农业土地开发资金	281	0	629	133	1043
3	国有土地收益基金	5672	0	16903	3208	25783
4	农田水利建设资金	5201	0	15500	2941	23642
5	教育资金	5201	0	15500	2941	23642
6	廉租住房保障资金	5201	0	15500	2941	23642
7	返还市级投入资金	135957				
合计		278548				

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 项目分年度净收益表

单位：万元

类别	分年收益				
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一、项目收入	123300	0	367460	69730	560490
1.土地出让收入	123300	0	367460	69730	560490
二、项目支出	278548				
1.上缴市级土地出让收入分 享支出	9864	0	29397	5578	44839
2.专项资金计提支出	21556	0	64032	12164	97752
3.返还市财政投入资金	135957				
三、收益	281942				

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 181297 万元，其中，2025 年 2 月已发行 36800 万元，期限 3 年，债券利率 1.39%；2025 年 6 月调增 69000 万元，债券利率 1.39%，期限 3 年；本次将 2025 年 6 月调增的债券资金中无法形成实物工作量的 40900 万元进行调减，本次调减资金 40900 万元全部调增至房山区绿色能源产业先导区（一期）项目，本次调减资金暂时以 2025 年 12 月 20 日作为利息分割日，原则上利息分割日之前的利息归属本项目承担，利息分割日之后的利息归属调增项目承担，具体利息分割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之后的利息支付与本项目无关。2026 年申请发行 116397

万元，债券期限为 2 年，债券利率 2.02%（2025 年 9 月 24 日前 5 日 2 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.52%，上浮 50BP）。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。

表 6-2 2025 年专项债券资金（调减）情况表

单位：万元

区划	债券名称	发行年度	调减项目情况				调增项目情况			
			调减项目名称	债券期限、利率	拟调减金额	调减原因	调增项目名称	调增金额	调增后预计支出时间	调增原因
房山区	2025 年北京市政府专项债券（七期）	2025 年	房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目	3 年，1.39%	40900	项目进展较为缓慢，无法按期完成支出。	房山区绿色能源产业先导区（一期）项目	40900	2025 年 12 月底前	项目推进较快

表 6-3 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	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
----	----	------	------	------	------	------	------	------	------

1	2025 年	0	105800	40900	0	64900	1.39%	0	0
2	2026 年	64900	116397	0	0	181297	1.39%、 2.02%	1053	1053
3	2027 年	181297	0	0	0	181297	1.39%、 2.02%	3253	3253
4	2028 年	181297	0	0	181297	0	1.39%、 2.02%	3253	184550
	小计		222197	40900	181297			7560	188857

注：调减资金暂时以 2025 年 12 月 20 日作为利息分割日，原则上利息分割日之前的利息归属本项目承担，利息分割日之后的利息归属调增项目承担，具体利息分割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之后的利息支付与本项目无关。

综上，本项目债券存续期内本金为 181297 万元，利息为 7560 万元，本项目债券存续期本息合计为 188857 万元，项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

三、项目收益融资平衡评价分析

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	

2024 年	91880	0	0	0	是
2025 年	0	0	0	0	
2026 年	274031	0	1053	1053	
2027 年	51988	0	3253	3253	
2028 年	0	181297	3253	184550	
合计	417899	181297	7560	188857	
扣除返还市财政投入资金		135957			
可偿债资金		281942			
本息覆盖倍数		1.49			

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 1.49，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 1.49 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，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对土地出让收入的判断不准确、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。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

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析，详见下表：

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				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目净收益	253748	267845	281942	296039	310136
债券本息合计	188857	188857	188857	188857	188857
债券本息覆盖率	1.34	1.42	1.49	1.57	1.64

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，抗风险能力较强，从财务角度上分析投资具备可行性。

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。

按照《北京市财政局关于本市政府债券还本付息及相关费用分级列支管理的通知》（京财债〔2023〕10号）规定，针对纳入年初预算和年中追加的债券还本付息及费用支出管理中提到，市财政局依托穿透式监测系统，核对确定全市、市级、区级债券还本付息及费用总金额、明细数据及拨付时间等信息，明确区级债券还本付息及费用上缴明细及时间要求；区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。并且还制定还本付息催缴机制：市财政局根据各区

还本付息及费用资金上缴情况，于每月初对未及时上缴资金的区财政进行资金催缴。

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房山区良乡大学城管理委员会名下。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北京市财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市房山区良乡大学城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

（一）信息披露计划

北京市财政局在新增专项债券发行前，提前 5 个以上工作日公开以下信息：

经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；

地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的市县级政府地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；

专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；

拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；

拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；

第三方评估信息。包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告等需要公示的其他内容。

（二）发行结果公示

北京市财政局在新增专项债券发行后 2 个工作日内，公

布发行债券编码、利率、期限、还本付息方式等信息。

（三）专项债券存续期信息公开

北京市房山区财政局组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作督促和指导，使用专项债券资金的部门不迟于每年6月底前公开以下信息：截至上年末专项债券资金使用情况；截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；其他按规定需要公开的信息。

（四）专项债券重大事项公开

专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《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）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向北京市财政部门报告，并由北京市财政局公告或以适当方式告知专项债券持有人。

（五）债券资金调整用途公开

地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由北京市财政局予以公告或以适当方式告知债券持有人。

二、主管部门责任

本项目的主管部门为北京市房山区良乡大学城管理委

员会，北京市房山区良乡大学城管理委员会将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，项目单位真实、准确、合规、完整编制资料；组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；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；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；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

房山区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。房山区人民政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。房山区将加强项目的管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。