

北京市政府专项债券（二十五期）

房山区西路街道北三村一期

用地土地一级开发项目实施方案

（试行）

项目单位（盖章）：北京市房山区规划和自然资源综合事

务中心

本级行业主管部门（盖章）：北京市规划和自然资源委员

房山分局

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：北京市房山

区发展和改革委员会

本级财政部门（盖章）：北京市房山区财政局

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	- 4 -
七、项目建设工期及运营模式	- 4 -
八、项目审批情况	- 5 -
九、项目投后管理	- 5 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 7 -
一、编制依据及原则	- 7 -
二、估算范围	- 7 -
三、估算说明	- 8 -
四、建设内容及投资估算	- 9 -
五、资金筹措	- 14 -
六、组合融资	- 15 -
第三章 项目收入分析	- 17 -
一、项目经营性收入分析	- 17 -
二、预测假设	- 18 -
三、融资情况	- 19 -
四、项目预期收益来源	- 21 -
五、自求平衡情况	- 21 -
六、项目收入合计	- 25 -
三、项目运营期收入合计	- 26 -
第四章 项目运营支出分析	- 27 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 28 -

一、项目收益分析	- 28 -
二、项目融资还本付息分析	- 28 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 30 -
第六章 项目事前绩效评估情况	- 32 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	- 32 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度	- 32 -
三、 项目资金来源和到位可行性	- 33 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性	- 33 -
五、 债券资金需求合理性	- 33 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 33 -
七、 绩效目标设定及合理性	- 34 -
八、项目事前绩效评估结果	- 34 -
第七章 项目风险控制	- 35 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 35 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 36 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 36 -
四、敏感性分析	- 38 -
第八章 还款保障情况	- 39 -
一、还款责任及保障	- 39 -
二、项目资产管理	- 40 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 40 -
第九章 其他需要说明的事项	- 42 -

第一章 项目概况

房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目总投资 436767 万元（最终金额以成本会审定为准），其中：计划申请专项债券总额 225394 万元，已发行 197694 万元，债券期限 5 年，本批次申请发行 27700 万元，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。

一、项目基本信息

项目全称为房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 202208001701103087，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P22110111-0304。

二、项目地点

本项目建设地点位于北京市房山区西潞街道詹庄村、安庄村及青龙湖镇北刘庄村，其四至为：东邻良乡机场，西邻规划安庄路，北至德隆睿苑，南接固村。

西潞街道北三村位于房山区良乡新城组团内，包含固村、安庄村、詹庄村三村，毗邻西六环，东邻良乡机场，处于第二道绿化隔离地区，区域内有良坨路等交通干线。是房山区良乡新城组团的西北门户。项目毗邻京港澳高速、六环

路，周边分布有京良路、大件路、良坨路等交通要道，交通便捷，区位优势明显。

本项目所处区域为山前平原地区，境内以平原为主，间有岗地，西北面是燕山山脉，东、南、西三面均为平原，地势为西北高、东南低，最高处海拔项目规划范围内涉及詹庄、安庄集体土地约 64.17 公顷，其中农用地 37.41 公顷，建设用地 26.33 公顷，未利用地 0.43 公顷；涉及国有土地约 2.02 公顷，其中建设用地 0.05 公顷，交通运输用地 1.97 公顷。

项目实施范围内涉及地上物主要为集体土地上宅基地及非住宅、国有土地上非住宅，腾退总建筑面积约 139.17 万平方米，其中：集体土地上宅基地 1190 宗，建筑面积约 26.46 万平方米，安置人口约 6363 人；集体土地上非住宅 194 家，建筑面积约 112.49 万平方米；国有土地上非住宅 3 家，建筑面积约 2200 平方米。

三、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于房山区西潞街道北三村一期用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：建筑控制规模为 337870 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、幼儿园、学校等。相关主要指标如下表：

项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模 万平方米	建设成本单价 (万元)	投资概算
居住	29.47	14606.59	430456.3
幼儿园	0.48	1460.81	701.19
九年一贯制学校	3.02	1460.81	4411.65
配套设施	0.82	1460.81	1197.86
合计	33.79	12925.9	436767

四、项目投资情况

本项目总投资 436767 万元，其中征地补偿费用 60986 万元，占比 13.96%；腾退补偿费 353372 万元，占比 80.91%；市政基础设施建设费用 14797 万元，占比 3.39%；其他费用 74563 万元，占比 1.04%；不可预见费 3049 万元，占比 0.7%。

本项目总投资估算 436767 万元，已发行专项债券 197694 万元；2026 年新增专项债券 27700 万元；市区两级财政资金安排 211373 万元(截至目前已到位财政资金 84177 万元，尚需投入 127196 万元)。从资金来源看，项目资金由市、区两级土地储备中心联合投资解决，主要用于征地、安置房购置、市政基础设施建设、宅基地周转费等。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。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位(以下简称项目单位)为北京市房山区规划和自然资源综合事务中心，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市房山区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	朱英辉	成立日期	2017-03-30
注册资本	10 万元	营业期限	
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		
经营范围	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		
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)			

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行政单位/事业单位，具备建设本项目的主体资格。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会房山分局。统一社会信用代码 111100007825009493。

七、项目建设工期及运营模式

项目为一级开发项目，项目于 2017 年完成自主腾退；2022 年 9 月 2 日取得可研批复（项目开工）；2024 年 3 月取得征地批复；目前入市地块已达到场地平整。

2025 年 4 月完成征地结案（项目竣工），尚未供地。

八、项目审批情况

1.立项审批。2022年9月2日，北京市发展改革委下发《关于房山区西潞街道北三村一期用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）〔2022〕492号），原则上同意该建设项目。

2.征地批复。2024年3月14日，取得北京市人民政府关于房山区二〇二四年度批次（房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目）建设用地的批复（京政地字〔2024〕24号）。

3.规划审批。2022年8月5日，取得北京市规划和自然资源委员会房山分局核发关于房山区西潞街道北三村一期用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〔2022〕1号）。

4.环评备案。2022年11月3日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202211011100002528。

综上，房山区西潞街道北三村一期用地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。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。项目收入全额上缴区财政,财政部门负责管理,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。

（二）债务本息偿还。项目向房山区财政局上缴项目收入后,由房山区财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入北京市国库。项目市场化融资,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。

（三）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规划和自然资源综合事务中心名下。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 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

列示项目投资估算的主要文件依据。

- (1) 《中华人民共和国土地管理法(2019 年修订)》；
- (2) 《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)；
- (3) 《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[2002]51 号)；
- (4) 《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)；
- (5) 《北京市国土资源局关于开展建设占用耕地耕作层土壤剥离利用工作的意见》(京国土耕函[2015]1166 号)；
- (6) 《北京市征地补偿费最低保护标准》(房山区部分)；
- (7) 《关于印发房山区土地整治项目新增耕地奖励办法的通知》(房政办发[2018]57 号)；
- (8) 《北京市征收农用地地区片综合地价标准的通知》(京政发[2021]19 号)；

其他相关法律法规。

二、估算范围

本项目一级开发成本包括前期费用、征地补偿费、腾退补偿费、市政基础设施建设费用、其他费用等。

三、估算说明

1.前期费用：一级开发实施方案编制费参照《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）、《关于建设项目前期工作咨询收费的补充通知》（京价房字[1999]第487号）文件；项目建议书（代可研）编制费参照《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）、《关于建设项目前期工作咨询收费的补充通知》（京价房字[1999]第487号）文件；测绘费参照《测绘工程产品价格》（国测财字[2002]3号）；编制交通影响评估费参照中国城市规划设计研究院收费标准；考古勘探费参照《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）标准；涉水事项论证费用依据《建设项目水资源论证报告书编制费用核算方法》；

2. 征地补偿费包括：区片综合地价、被征地农民社会保障费用、青苗补偿费、其他土地附着物补偿、征地税费及征地不可预见费。其中耕地占用税根据《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），耕地开垦费根据《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[2002]51号），森

林植被恢复费根据《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），补充耕地指标有偿使用费：根据《房山区土地整治项目新增耕地奖励办法》（房政办发〔2018〕57号）等；

3. 腾退补偿费包括:宅基地腾退费用、非住宅腾退费用、异地建设安置房费用，其中腾退补偿费依据西潞街道提供的宅基地及非住宅腾退补偿费用数据、2020年10月房山区人民政府《关于西潞北三村项目开发建设进展情况及有关问题的签报》。

4. 市政基础设施建设费用包括:市政支路建设费、高压线杆迁改费、工程建设管理费。

5. 其他费用包括:围墙围挡费、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费用律师费、土壤剥离费、其他。

四、建设内容及投资估算

该项目总投资 436767 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	成本科目	投资额	占总投资比例
一	征地补偿费	60986	13.96%
二	腾退补偿费	353372	80.91%
三	市政基础设施建设费	14797	3.39%
四	其他费用	4563	1.04%
五	不可预见费	3049	0.70%
一期用地总投资		436767 万元	100.00%

一期用地总投资明细表

序号	工程或费用名称	计费标准	数量	金额	备注
一	征地费用		546.75 亩	60986 万元	
1	区片综合地价	29 万元/亩	546.75 亩	15856 万元	京政发[2021]9 号
2	被征地农民社会保障费用	150 万元/人	228 人	34200 万元	北京市政府令 148 号
3	青苗补偿费		265.20 亩	99 万元	以征地范围内农用地为基数
3.1	耕地	0.1 万元/亩	83.55 亩	8 万元	
3.2	园地	0.5 万元/亩	127.05 亩	64 万元	
3.3	林地	0.5 万元/亩	23.85 亩	12 万元	
3.4	其他农用地	0.5 万元/亩	30.75 亩	15 万元	
4	其他土地附着物补偿	3 万元/亩	234.45 亩	703 万元	机井、道路、线缆等，结合实际情况估测
5	征地税费			10128 万元	
5.1	耕地占用税	42 元/m ²	17.68 万 m ²	743 万元	北京市政府令 210 号
5.2	耕地开垦费	22.5 万元/公顷	5.57 万 m ²	125 万元	京政办发[2002]51 号

序号	工程或费用名称	计费标准	数量	金额	备注
5.3	森林植被恢复费	600 元/m ²	8.47 万m ²	5082 万元	京财农[2016]2526 号
5.4	其他			4178 万元	
5.4.1	补充耕地指标有偿使用费	50 万元/亩	83.55 亩	4178 万元	房政办发[2018]57 号
二	腾退补偿费用			353372 万元	
1	分摊腾退成本			98310 万元	详见本章腾退补偿费测算说明
2	分摊异地购买安置房费用			255062 万元	详见本章腾退补偿费测算说明
三	必要的基础设施建设费用		4925 延米	14797 万元	
1	市政支路建设费	22000 元/延米	4925 延米	10835 万元	建设标准“七通”
1.1	安庄北街（支路）	22000 元/延米	400 延米	880 万元	
1.2	芳菲大街（支路）	22000 元/延米	590 延米	1298 万元	
1.3	安庄中街（支路）	22000 元/延米	1230 延米	2706 万元	
1.4	安庄南街（支路）	22000 元/延米	970 延米	2134 万元	
1.5	安庄南二街（支路）	22000 元/延米	700 延米	1540 万元	
1.6	芳菲东路（支路）	22000 元/延米	890 延米	1958 万元	
1.7	安庄东路（支路）	22000 元/延米	290 延米	638 万元	
1.8	詹庄东路（支路）	22000 元/延米	320 延米	704 万元	
1.9	詹庄南路（支路）	22000 元/延米	270 延米	594 万元	
1.10	詹庄中路（支路）	22000 元/延米	750 延米	1650 万元	
2	高压线迁改费			2868 万元	涉及 11 处高压线迁改
3	工程建设管理费			1094 万元	
3.1	审计及造价咨询费用	1.00%	13703 万元	137 万元	以市政支路建设费、高压线杆迁改费之和为基数
3.2	市政规划方案编制费	3.50%	13703 万元	479 万元	以市政支路建设费、高压线杆

序号	工程或费用名称	计费标准	数量	金额	备注
					迁改费之和为基数
3.3	勘查费	100 元/延米	4925 延米	49 万元	按市场一般水平计费
3.4	招标代理服务费		13703 万元	19 万元	以市政支路建设费、高压线杆迁改费之和为基数,采用差额定率累进法测算
3.5	工程建设监理费	3.00%	13703 万元	411 万元	以市政支路建设费、高压线杆迁改费之和为基数
四	其他费用			4563 万元	
1	一级开发实施方案编制费			75 万元	计价格[1999]1283 号、京价房字[1999]第 487 号
2	项目建议书(代可研)编制费			65 万元	计价格[1999]1283 号、京价房字[1999]第 487 号
3	测绘费			116 万元	
3.1	用地普测及拨地钉桩费	0.5 元/m ²	37.11 万 m ²	19 万元	
3.2	勘测定界费	0.5 元/m ²	37.11 万 m ²	19 万元	包括权属调查、地籍测绘、界址点放样
3.3	权属测绘费	0.5 元/m ²	37.11 万 m ²	19 万元	征地阶段及上市阶段权属审查
3.4	道路定线费			40 万元	按市场一般水平计费
3.5	验收测绘费	0.5 元/m ²	37.11 万 m ²	19 万元	
4	编制地质灾害评估费			50 万元	按市场一般水平计算
5	编制交通影响评估费	1.0 元/m ²	33.79 万 m ²	34 万元	参照中国城市规划设计研究院收费标准,按规划建筑规模分级进行收费
6	考古勘探及发掘费			2831 万元	
6.1	考古勘探费	8.0 元/m ²	37.11 万 m ²	297 万元	依据国家文物局[1990]248 号,以规划用地面积为基数进行测算,标准取值区间为

序号	工程或费用名称	计费标准	数量	金额	备注
					5-10 万元/公顷
6.2	考古发掘费	80.0 元/m ³	9.28 万m ³	742 万元	一般以发掘面积为基数进行测算, 发掘面积暂按规划用地面积的 25%、挖深 1 米设定, 标准取值区间为 50-100 元/m ³
6.3	考古土方清运费	80.0 元/m ³	22.27 万m ³	1782 万元	包括降方、清运、消纳等, 依据国家文物局[1990]248 号, 清运面积暂按规划用地面积的 60%、挖深 1 米设定, 按 80 元/m ³ 标准进行测算
6.4	考古土方测绘费	0.27 元/m ²	37.11 万m ²	10 万元	依据 2002 年《测绘工程产品价格》之地形图测绘收费标准
7	涉水事项论证费	1.3 元/m ²	37.11 万m ²	48 万元	以项目红线内用地面积为基数进行测算, 市场标准取值区间为 1.30-1.45 万元/公顷
8	实施单位招标代理服务费		455695 万元	88 万元	以项目预估总成本为基数, 采用差额定率累进法测算
9	其他费用			325 万元	
9.1	规划综合实施方案编制费			310 万元	
9.2	林地可行性研究报告编制费	1.8 元/m ²	8.47 万m ²	15 万元	参照北京市林业勘察设计院编制占用林地可行性报告收费标准, 以现状林地面积为基数进行测算, 标准取值区间为 1.5-1.8 万元/公顷, 计费基价为 10 万元
10	围墙、围挡费	850 元/m	4000m	340 万元	暂估围墙长度 4000 米, 每延米 850 元

序号	工程或费用名称	计费标准	数量	金额	备注
11	场地看护费	5000 元/月		230 万元	按看护人员 20 人, 月工资 5000 元/人, 23 个月计算
12	防火除草费	3.0 元/m ²	37.11 万 m ²	111 万元	按项目占地面积 3 元/m ² , 1 年计算
13	防尘网铺设费	3.0 元/m ²	37.11 万 m ²	111 万元	按项目占地面积 3 元/m ² , 1 年计算
14	律师费	1500 元/户	3 户	0.45 万元	暂按 1500 元/户、以剩余未腾退户数 3 户为基数计算
15	土壤剥离费	19 万元/公顷	5.57 公顷	117 万元	《土地开发整理项目预算定额标准》(财建[2011]128 号)
16	其他			22 万元	
16.1	环境保护税	0.6 元/m ²	37.11 万 m ²	22 万元	依据《北京市环境保护税核定计算暂行办法》(2018 年 4 号)
五	不可预见费	5%		3049 万元	
1	征地不可预见费	5.00%	60986 万元	3049 万元	以征地费用之和为基数
六	项目总投资			436767 万元	一至五项之和

五、资金筹措

本项目总投资估算 436767 万元。已发行专项债券 197694 万元; 2026 年新增专项债券 27700 万元; 市区两级财政资金安排 211373 万元(截至目前已到位财政资金 84177 万元, 尚需投入 127196 万元)。分年度筹措计划如下:

表 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年及以前		2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金		84177	0	28800	98396	211373	48%
单位自有资金							
专项债券	197694		27700			225394	52%
合计	197694	84177	27700	28800	98396	436767	
分年度占比	45%	19%	6%	7%	23%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：土地入市资金回笼。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 225394 万元。其中专项债券资金 225394 万元，银行贷款 0 万元，其他市场化融资 0 万元。

（一）专项债券融资。

1. **融资规模。**本项目计划申请专项债券 225394 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。

表 2-4 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	2024 年	110594	10	债券存续期内 每年支付一次	到期后一次性还 本
2	2025 年	87100	5	债券存续期内 每年支付一次	到期后一次性还 本
3	2026 年	27700	5	债券存续期内 每年支付一次	到期后一次性还 本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于腾退补偿安置等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：腾退补偿安置等一级开发相关费用。截至 2026 年 8 月，本项目已发行专项债券 197694 万元，主要用于腾退补偿安置等支出。

第三章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

根据经市规自委审查的《房山区西潞街道北三村用地规划综合实施方案》，一期资金平衡地块二类居住用地规划建设规模为 29.65 万平方米，则项目开发完成后可实现销售收入约 45.25 亿元。

依据经市规自委审查的《房山区西潞街道北三村用地规划综合实施方案》，北三村土地一级开发项目参与成本分摊的公共设施用地如下：

参与成本分摊公共设施用地明细表

序号	地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑面积	备注
1	FS00-0132-0011	A33	3.77 公顷	0.8	3.02 万m ²	36 班九年一贯制学校
2	FS00-0132-0017	A33	0.6 公顷	0.8	0.48 万m ²	12 班幼儿园
3	FS00-0132-0019	A4	0.83 公顷	0.5	0.42 万m ²	含文化设施一处, 建筑面积 2100 m ²
4	FS00-0132-0020	U14	0.43 公顷	0.4	0.17 万m ²	集中燃气锅炉房
5	FS00-0132-0024	U22	0.33 公顷	0.4	0.13 万m ²	密闭式垃圾收集站
6	FS00-0132-0025	U13	0.30 公顷	0.4	0.12 万m ²	燃气调压站
7	FS00-0132-0027	U12	0.4 公顷	1	0.4 万m ²	110KV 变电站
8	FS00-0132-0028	U1	0.51 公顷	0.4	0.2 万m ²	预留市政设施用地
合计			7.17 公顷		4.94 万m ²	

其中，FS00-0132-0017 地块（幼儿园）需入市交易，分摊成本纳入一级开发成本。

根据综合事务中心提供的土地一级开发项目立项批复，房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目总投资为 43.68 亿元，其中已发行债券融资 19.77 亿元，2026 年预计新增债券 2.77 亿元，财政资金 21.14 亿元（根据项目联合投资协议，北京市财政应投入 15 亿元）；目前已到位资金 28.19 亿元，其中：债券资金 19.77 亿元，财政资金 8.42 亿元。

二、预测假设

本次预测以房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、基本政策等，以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，进行本项目土地出让收益预测。

项目收益及现金流入预测假设如下：

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据上述（财预〔2017〕89 号），地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

该项目资金筹措方式为：已发行专项债券 19.77 亿元；2026 年新增专项债券 2.77 亿元；市区两级财政资金安排 21.14 亿元，具体情况为：截至目前已到位财政资金 8.42 亿元（其中市级资金 5.65 亿元，区级资金 2.77 亿元），尚需投入 12.72 亿元（资金到位计划为：2027 年四季度区级资金投入 2.88 亿元，追平市级已发生投资；2028 年四季度市区按 1: 1 比例共同投资 9.84 亿元）。

根据《2026 年度地方政府专项债券资金需求明细表》，本项目拟通过债权融资 2.77 亿元。详细如下表：

债券明细表

债券名称	发行额（亿元）	利率	发行年限	计息期间
2026 年北京市政府专项债券	2.77	1.71%	5 年	2027-2031 年
合计	2.77			

注：利率以中国债券信息网公布的 2025 年 11 月 30 日 5 年期中国国债五日均线值 1.61%为基础，上浮 10BP 作为假设依据，计算利息为 1.71%。

本次债券发行完成后，综合事务中心以后年度尚需追加投资 12.72 亿元，资金来源为财政资金安排，该项目预期合计筹措资金 43.68 亿元。预计 2028 年开始有土地入市交易，项目资金陆续回笼。

（二）资金稳定性

为保证项目资金稳定注入，根据实施单位投融资需求计划表，综合事务中心计划申请 2026 年北京市政府专项债券 2.77 亿元，全部用于项目土地一级开发费用和购买安置房费用。该项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金、利息由区财政统筹安排。

四、项目预期收益来源

该项目预期收益来源为土地出让收入：根据项目实施单位土地入市交易计划，可出让建筑面积 29.65 万平方米，其中：拟于 2028 年入市交易土地规划建筑面积 8.68 万平方米，拟于 2029 年入市交易土地规划建筑面积 10.76 万平方米，拟于 2030 年入市交易土地规划建筑面积 10.21 万平方米。用入市交易收入偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

1、地价测算

（1）剩余法

在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和建筑物建造、买卖有关费用后，以价格余额除以可售建筑面积确定本地块的楼面熟地价(单价)。

1) 项目销售收入，选取项目周边近期在售项目，以其市场交易单价为基数，通过时间区域环境等因素修正，预测项目开发完成后的销售单价为 26090 元/平方米。

表 3 项目周边在售情况表

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价
1	北京城建·颐知筑	多户型	2025 年均价	京楼销售 排行榜	30401 元/m²
2	新城投·御河园	多户型	2025 年均价		27130 元/m²
3	京华国贤府	多户型	2025 年均价		34835 元/m²

2) 建安成本按住宅 4500 元/平方米、幼儿园 3000 元/平方米标准计算。根据北京市规划和自然资源委员会《关于房山区西潞街道北三村用地规划综合实施方案有关意见的复函》（京规自函〔2020〕2178 号），居住用地面积 13.12 公顷、建筑面积 29.62 万平方米，基础教育用地 4.35 公顷、建筑规模约 3.48 万平方米，测算建安成本合计约 14.37 亿元。

3) 楼面熟地单价测算为 14564 元/平方米，具体见下表：

表 4 剩余法楼面熟地价测算表

序号	项目名称	金额（亿元）	备注
1	不动产总价	77.28	修正销售单价×入市经营性建筑规模
2	项目整体开发成本	34.96	
2-1	土地取得税费	1.72	按土地取得价的 3.05%计取
2-2	建安成本	14.37	
2-3	工程勘察设计及其他前期工程费	1.15	按建安成本的 8%计取
2-4	基础设施建设费	1.44	按建安成本的 10%计取
2-5	公共配套设施建设费	0.43	按建安成本的 3%计取
2-6	不可预见费	0.35	按二级开发直接成本之和的 2%计取
2-7	管理费	0.52	按二级开发直接成本之和的 3%计取
2-8	销售费用	3.86	按不动产总价的 5%计取
2-9	财务费用	8.80	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
2-10	销售增值税及附加	2.32	按收入的 3%计提
3	客观开发利润	0.00	按利润率 25%计取
4	土地使用权总价	42.31	
5	土地使用权单价（折合入市经营性建筑规模）	14284.00	元/平方米

（2）市场比较法

本次选取了房山区近年成交的项目周边类似地块楼面

地价均值 16240 元，作为本项目的市场预测价格。选取可比案例详细情况见下表。

成交日期	宗地名称	规划建筑面积 (平方米)	成交价 (万元)	成交均价(元/ 平方米)
2023/10/10	北京市房山区拱辰街道 FS00-0111-0005 地块 A33 基础教育用地、FS00-0111-0006、 0007 地块 R2 二类居住用地	89859.67	151000	16804
2024/1/4	北京市房山区拱辰街道 FS00-0110-0018、 0028、0035 地块基础教育、二类居住用地	138184.41	228000	16500
2025/11/25	北京市房山区长阳镇北广阳城棚户区改造 二片区项目 FS00-0105-0015、0016、0019、 0013、0020 地块二类城镇住宅用地、城镇 社区服务设施用地、幼儿园用地	95916.66	147100	15336
合计		323960.75	526100	16240

（3）熟地价综合评估结果

按照剩余法测算居住用地楼面熟地单价为 14284 元/平方米，市场比较法测算居住用地楼面熟地单价为 16240 元/平方米，通过分析，上述两种方法均以市场为基础，故分别取 50%权重，计算出本项目楼面熟地价为 15262 元/平方米。

2、收入测算

根据预计入市时间、可出让建筑面积及土地价格（不含政府收益）测算出该项目 2028-2030 年土地上市交易预计收入合计为 45.25 亿元。

表 4 上市地块销售收入测算表

序号	地块编号	建设用地 面积(公顷)	可出让建筑面积 (万m²)	计划上市时间	对应销售 单价(元)	预计收入 (亿元)
1	FS00-0132-0008	3.95	8.68	2028 年	15262.00	13.25
2	FS00-0132-0015	1.56	3.43	2029 年	15262.00	5.23
3	FS00-0132-0016	3.19	7.33	2029 年	15262.00	11.19
4	FS00-0132-0018	4.44	10.21	2030 年	15262.00	15.58
合计		13.14	29.65			45.25

扣除 8%政府收益 3.62 亿元及各项政府基金 2.27 亿元后，该项目预计收益为 39.36 亿元，具体计提各类政策性资金（或基金）明细见下表。

表 5 计提各类政策性资金（或基金）明细表

序号	项目	计提基数	计提比例	计提金额(亿元)
1	农业土地开发资金	土地出让面积 x 土地出让平均纯收益 征收标准 (59 元/平方米)	15%	0.01
2	农田水利建设资金	土地出让收益	10%	0
3	教育资金	土地出让收益	10%	0
4	廉租住房保障资金	土地出让收益	10%	0
5	国有土地收益基金	土地出让总成交价款	5%	2.26
合计				2.27

（二）预期成本测算

1、债券融资情况

（1）已发行及调整债券情况

截至本次专项债券发行前，该项目已发行专项债券 19.77 亿元，具体情况如下：

表 6 已融资债券情况表

序号	已发行债券情况	金额 (亿元)	利率	年限	应付利息 合计	本息合计
1	2024 年北京市地方政府再融资专项债券（四十一期）	11.06	1.82%	10 年	2	13.06
2	2025 年北京市地方政府专项债券（八期）	8.71	1.51%	5 年	0.65	9.36
合计		19.77			2.65	22.42

已发行债券的本息合计 22.42 亿元，债券融资成本 2.42 亿元。

（2）本次新发行专项债券情况

综合事务中心申请 2026 年北京市政府专项债券 2.77 亿元。

表 7 专项债券情况表

债券名称	发行额 (亿元)	利率	发行 年限	计息期间	应付利息合计 (亿元)	本息合计 (亿元)
2026 年北京市政府专项债券（ ）	2.77	1.71%	5 年	2027-2031 年	0.25	3.02
合计					0.25	3.02

上表可知，本项目申请债券计算至到期日，需偿还本息合计 3.02 亿元（四舍五入），即债券融资成本 3.02 亿元。考虑到已发行债券成本，债券融资成本合计 25.44 亿元。

六、项目收入合计

经营性地块于 2028 年、2029 年、2030 年上市。按上表中 2028-2030 年经营性用地价格计算土地上市交易预计收入，详细情况如下表：

表 5 上市地块销售收入测算表

序号	地块编号	建设用地	可出让建筑面积 (万 m ²)	计划上市时间	对应销售	预计收入
		面积(公顷)			单价(元)	(亿元)
1	FS00-0132-0008	3.95	8.68	2028 年	15262.00	13.25
2	FS00-0132-0015	1.56	3.43	2029 年	15262.00	5.23
3	FS00-0132-0016	3.19	7.33	2029 年	15262.00	11.19
4	FS00-0132-0018	4.44	10.21	2030 年	15262.00	15.58
合计		13.14	29.65			45.25

扣除 8%政府收益 3.62 亿元及各项政府基金 2.27 亿元后，该项目预计收益为 39.36 亿元，具体计提各类政策性资金（或基金）明细见下表。

序号	项目	计提基数	计提比例	计提金额(亿元)
1	农业土地开发资金	土地出让面积 x 土地出让平均纯收益 征收标准 (59 元/平方米)	15%	0.01
2	农田水利建设资金	土地出让收益	10%	0
3	教育资金	土地出让收益	10%	0
4	廉租住房保障资金	土地出让收益	10%	0
5	国有土地收益基金	土地出让总成交价款	5%	2.26
合计				2.27

三、项目运营期收入合计

不涉及运营。

第四章 项目运营支出分析

不涉及运营。

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

序号	地块编号	建设用地	可出让建筑面积 (万m²)	计划上市时间	对应销售	预计收入
		面积(公顷)			单价(元)	(亿元)
1	FS00-0132-0008	3.95	8.68	2028 年	15262.00	13.25
2	FS00-0132-0015	1.56	3.43	2029 年	15262.00	5.23
3	FS00-0132-0016	3.19	7.33	2029 年	15262.00	11.19
4	FS00-0132-0018	4.44	10.21	2030 年	15262.00	15.58
合计		13.14	29.65			45.25

扣除 8%政府收益 3.62 亿元及各项政府基金 2.27 亿元后，该项目预计收益为 39.36 亿元，具体计提各类政策性资金（或基金）明细见下表。

序号	项目	计提基数	计提比例	计提金额(亿元)
1	农业土地开发资金	土地出让面积 x 土地出让平均纯收益征收标准 (59 元/平方米)	15%	0.01
2	农田水利建设资金	土地出让收益	10%	0
3	教育资金	土地出让收益	10%	0
4	廉租住房保障资金	土地出让收益	10%	0
5	国有土地收益基金	土地出让总成交价款	5%	2.26
合计				2.27

二、项目融资还本付息分析

截止本次专项债券发行前，该项目已发行专项债券

19.77 亿元，具体情况如下：

表 5-2 已融资债券情况表

序号	已发行债券情况	金额 (亿元)	利率	年限	应付利息 合计	本息合计
1	2024 年北京市地方政府再融资专项债券（四十一期）	11.06	1.82%	10 年	2.00	13.06
2	2025 年北京市地方政府专项债券（八期）	8.71	1.51%	5 年	0.65	9.36
合计		19.77			2.65	22.42

已发行债券的本息合计 22.42 亿元，债券融资成本 22.42 亿元。

（2）本次新发行专项债券情况

综合事务中心申请 2026 年北京市政府专项债券 2.77 亿元。

表 5-3 专项债券情况表

债券名称	发行额 (亿元)	利率	发行 年限	计息期间	应付利息合计 (亿元)	本息合计 (亿元)
2026 年北京市政府专项债券（ ）	2.77	1.71%	5 年	2027-2031 年	0.25	3.02
合计					0.25	3.02

上表可知，本项目申请债券计算至到期日，需偿还本息合计 3.02 亿元（四舍五入），即债券融资成本 3.02 亿元。考虑到已发行债券成本，债券融资成本合计 25.44 亿元。

（一）本息覆盖率

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目预期可偿债收入合计 39.36 亿元，可用于偿还债券，融资成本合计 25.44 亿元，本息覆盖倍数 1.55 倍。预期

土地出让收入对应的项目收益能够合理保障偿还该项目的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

表 5-4 本息覆盖情况表

资金来源	预期成本测算（亿元）			预期收入测算（亿元）	
	融资成本 （本金）	融资成本 （利息）	融资成本 小计	土地上市 回笼资金	收益小计
已发行债券	19.77	2.65	22.42	39.36	39.36
新增债券	2.77	0.25	3.02		
合计	22.54	2.90	25.44	39.36	39.36
本息覆盖倍数 （收益/还本付息）	1.55				

三、项目收益与融资平衡分析

土地未挂牌交易前需支付的资金利息由区财政统筹安排支付，项目现金流量情况如下：

表 5-5 现金流量表

年度	现金流入（亿元）		现金流出（亿元）		
	销售地块流入	小计	专项债		小计
			利息	还本	
2024					
2025		0.00	0.20		0.20
2026		0.00	0.33		0.33
2027		0.00	0.38		0.38
2028	11.53	11.53	0.38		0.38
2029	14.29	14.29	0.38		0.38
2030	13.54	13.54	0.38	8.71	9.09
2031			0.25	2.77	3.02
2032			0.20		0.20
2033			0.20		0.20
2034			0.20	11.06	11.26
合计	39.36	39.36	2.90	22.54	25.44

（三）分账管理

本项目收入包括：纳入政府性基金收入的经营性收入

40.15 亿元，为土地入市成本返还收入。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：纳入政府性基金收入的经营性收入 39.36 亿元用于偿还专项债券本息，合计 39.36 亿元。

四、项目收益融资平衡评价结果

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目预期收入合计 39.36 亿元，可用于偿还债券，融资成本合计 25.44 亿元，本息覆盖倍数 1.55 倍。预期土地出让收入对应的项目收益能够合理保障偿还该项目的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

表 5-6 本息覆盖情况表

资金来源	预期成本测算（亿元）			预期收入测算（亿元）	
	融资成本 （本金）	融资成本 （利息）	融资成本 小计	土地上市 回笼资金	收益小计
已发行债券	19.77	2.65	22.42	39.36	39.36
新增债券	2.77	0.25	3.02		
合计	22.54	2.90	25.44	39.36	39.36
本息覆盖倍数 （收益/还本付息）	1.55				

以上数据及结果已经北京精与诚会计师事务所核算通过。

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

项目实施的必要性主要评估项目实施是否有明确依据（如党中央和国务院政策文件、国民经济和社会发展五年规划、法律法规规定的政府义务、部门单位职责）；实施意义和必要性是否充分显著；项目是否有迫切的实际需求、明确的产出效益；是否属于专项债券支持范围，是否符合市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用的要求；是否与现有项目存在交叉重复等。

项目实施的公益性主要评估项目提供的产品或服务是否满足社会公共需求、增进社会福利；服务对象是否具有普遍性；项目是否追求社会效益、环境效益最大化，而非经济利润最大化等。

项目实施的收益性主要评估项目产生财务现金流的合理性、合规性、可行性等。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设投资合规性主要评估项目从立项、准备、实施到竣工验收的全过程、各环节是否符合法律法规、产业政策、行业标准、行政许可等要求。

项目成熟度主要评估项目前期准备情况，是否具备基本建设手续、土地保障要素等建设开工要件。

三、项目资金来源和到位可行性

主要评估项目资金来源渠道是否明确；筹资规模是否合理；筹资行为和程序是否合法合规，是否存在新增地方政府隐性债务问题；财政投入方式是否合理；资金到位是否可行等。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

主要评估项目收入成本测算是否全面充分、是否客观严谨；成本控制措施是否科学有效；项目投入产出比是否合理（与同类项目比较，投入产出比是否合理；从项目自身看，是否采用最优方案）；预期收益是否可实现等。

五、债券资金需求合理性

主要通过评估项目实施期限设置的合理性、建设内容的真实性、建设标准的合规性等，结合项目单位预计筹资情况，提出债券资金需求测算是否合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

主要评估项目偿债方案是否内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行；项目实施与目标实现是否有显著关联；项目组织机构是否健全且运转正常，偿还责任是否明确；是否制定有效的过程控制措施；是否充分预计偿债风险点并明确应对措施等。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：完成本年度专项债支出，用于支出项目腾退补偿费。

在设定明确清晰绩效目标的基础上，主要评估项目绩效目标是否与立项相关政策、规划、工作目标相符，是否与实际工作需要相匹配，是否具有一定的前瞻性和约束力；绩效指标是否全面充分、细化量化、可衡量、易获取；指标值是否合理（符合客观实际、符合行业正常水平和事业发展规划）、可考核等。

八、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，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，推广安全生产技术应用，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中出现的重大变更的，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，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。

风险可能：若土地流拍或出让延期，对现金流的影响。

控制措施：为保障各项工作有序推进，一是**强化政企联动，推动土地成交**，主动对接意向企业，深入梳理企业投资需求与土地资源禀赋的契合点，精准推送土地信息、优化招商政策，积极引进优质项目落地，加快促进土地成交，从源头破解资金回笼难题。二是**依托异地项目，实现资金平衡**，在辖区范围内统筹调配资源，通过异地项目运作弥补资金缺口，保障民生工作与重点项目推进不受影响，具体分为两方

面：1. 依托异地优质开发项目，优先选择收益水平较高的项目进行布局，通过项目开发收益弥补部分资金缺口，缓解资金周转压力；2. 保障安置房建设有序推进，若安置房购房款资金拨付不足，充分挖掘安置房配套商业潜力，通过配套商业的招商、运营等方式获取稳定收益，用该部分收益补充安置房建设资金缺口，确保安置房建设按时竣工、交付，切实保障群众切身利益。

四、敏感性分析

考虑到市场风险，对计划上市地块收益上下浮动 5%进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.62 倍、1.55 倍、1.47 倍，项目本息覆盖率均大于 1.20，能够通过压力测试，资金稳定性较好。具体情况见下表：

序号	项目	上市地块收益上浮 5%	上市地块收益浮动 0%	上市地块收益下浮 5%
1	上市地块收益 (亿元)	41.33	39.36	37.39
2	债券融资本金 (亿元)	22.54		
3	债券融资利息 (亿元)	2.90		
4	融资成本合计 (亿元)	25.44		
5	本息覆盖倍数	1.62	1.55	1.47

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房山区规划和自然资源综合事务中心名下。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，北京市规划和自然资源委员会房山分局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 其他需要说明的事项

