2026年北京市政府专项债券（二十二期）房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调增）实施方案

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

北京市房山新城投资有限责任公司

本级行业主管部门（盖章）：

北京市房山区良乡大学城管理委员会

本级财政部门（盖章）：北京市房山区财政局

2026年11月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 2 -
二、项目地点 ..... - 2 -
三、项目建设内容 ..... - 3 -
四、项目投资情况 ..... - 4 -
五、项目单位 ..... - 4 -
六、项目主管部门 ..... - 6 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 6 -
八、项目审批情况 ..... - 7 -
九、项目投后管理 ..... - 9 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 11 -
一、编制依据及原则 ..... - 11 -
二、估算范围 ..... - 12 -
三、估算说明 ..... - 12 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 13 -
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 ..... - 17 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 23 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 24 -
一、市级土地出让收入分享支出 ..... - 24 -
二、专项资金计提支出 ..... - 24 -
三、返还市财政投入资金 ..... - 24 -
四、平衡其他项目资金支出 ..... - 24 -

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 ..... - 31 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 32 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 34 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 35 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 35 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 35 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 36 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 37 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 37 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 38 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 38 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 39 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 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 -
第八章 还款保障情况 ..... - 43 -
一、还款责任及保障 ..... - 43 -
二、项目资产管理 ..... - 44 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 44 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 46 -

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32.4070亿元（单位：亿元，保留四位小数，下同），其中：计划申请专项债券总额18.1300亿元，已发行7.7400亿元（其中：2025年2月发行3.6800亿元，期限3年；2025年6月调增2025年债券6.9000亿元，期限3年；2025年12月调减2025年债券4.0900亿元，期限3年；2026年8月发行1.2500亿元，期限2年），2026年本批次申请专项债券0.3019亿元（通过将2025年北京市政府专项债券（七期）山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0271亿元，债券利率1.39%，期限3年；将2025年北京市政府专项债券（七期）房山区绿色能源先导区（一期）项目专项债券资金调增至本项目0.2500亿元，债券利率1.39%，期限3年；将2025年北京市政府专项债券（八期）长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0210亿元，债券利率1.51%，期限5年；将2025年北京市政府专项债券（八期）青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0038亿元，债券利率1.51%，期限5年；本项目本批次共计调增专项债资金0.3019亿元），本次使用

调增资金暂时以2026年11月12号作为利息分割日，即本次使用调增资金利息起算日从2026年11月12号起，时间最终以市级批复时间为准，该时间之前的利息支付与本项目无关。2027年计划发行4.6亿元，债券期限为2年。2028年计划发行5.4881亿元，债券期限为1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

项目全称为房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（以下简称“项目”），全民土地资产管理系统中对应的标识码为1101112024R000096、1101112024R000340-R01、1101112024R000181，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P23110111-0114。

二、项目地点

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。2025年，房山区经济稳健前行，地区生产总值927.7亿元，增速0.1%；一般公共预算收入60.36亿元、规模以上工业总产值超800亿元，城乡居民人均可支配收入增长4.5%。

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。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委《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《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《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。

四、项目投资情况

本项目总投资32.4070亿元，其中前期费用4.1750亿元，占比12.88%；征地费用17.7016亿元，占比54.62%；拆迁费用6.7750亿元，占比20.91%；市政费用2.8360亿元，占比8.75%；其他费用0.4640亿元，占比1.43%；财务费用0.1966亿元，占比0.61%；利润0.0655亿元，占比0.20%；两税两费0.1835亿元，占比0.57%；审计费用0.0098亿元，占比0.03%。

从资金来源看，项目计划使用区级财政预算资金14.2770亿元，占比44%；专项债券资金18.1300亿元，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，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

（北京市房山区规划和自然资源综合事务中心）

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
统一社会信用代码	12110000794050420X		
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		

表 1-1 项目单位基本信息一览表

（北京市房山新城投资有限责任公司）

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	200000 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	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		

（项目单位为企业的填报）	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。

六、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，统一社会信用代码 11110111597695641 3。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，建设期 52 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 2027 年 12 月全部达到供应条件。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。主要包括：市政支路地质勘察、市政支路工程设计、市政支路工程施工、市政支路工程监理、市政支路管道、市政支路电缆、沥青、混凝土、土壤污染调查、规划综合实施方案编制、市政规划方案编制、房屋征收(拆迁)评估、房屋征收(拆迁)服

务、房屋征收(拆迁)测绘、拆除及渣土消纳、通信及其他设施迁移、考古机械配合、围墙围挡、场地看护。

本项目无运营期。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为审批制项目。

2023年8月4日，北京市发展和改革委下发《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，同意项目建设。

2023年8月4日，北京市发展和改革委下发《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，同意项目建设。

2023年8月4日，北京市发展和改革委下发《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，同意项目建设。

2024年5月7日，北京市房山区发展和改革委下发《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），同意项目建设，总投资37320万元，同意项目建设。

2.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，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。

北京市房山区良乡大学城管理委员会、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。

（二）债务本息偿还。

房山区财政局收到北京市房山区良乡大学城管理委员会、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。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在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

根据北京市发展和改革委《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）、《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）、《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）以及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》（京房山发改（核）〔2024〕61号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

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32.4070亿元，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：亿元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	前期费用	4.1750	12.88%
2	征地费用	17.7016	54.62%
3	拆迁费用	6.7750	20.91%
4	市政费用	2.8360	8.75%
5	其他费用	0.4640	1.43%
6	财务费用	0.1966	0.61%
7	利润	0.0655	0.20%
8	两税两费	0.1835	0.57%
9	审计费用	0.0098	0.03%
项目总投资合计		32.4070	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算32.4070亿元，从资金来源看，计划使用财政安排资金14.2770亿元，占比44%；专项债券资金18.1300亿元，占比56%。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14.2770亿元，占比44%，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 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：亿元

资金来源类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政安排资金	13.7746	0.5024	0	0	0	0	14.2770	44%
专项债券	0	0	6.4900	1.5519	4.6	5.4881	18.1300	56%
其中：用作项目资本金	0	0	0	0	0	0	0	0%
合计	13.7746	0.5024	6.49	1.5519	4.6	5.4881	32.407	100%
分年度占比	42.51%	1.55%	20.03%	4.79%	14.19%	16.93%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性。

六、专项债券融资

本项目计划申请专项债券 18.1300 亿元，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	2025 年	6.49	3 年	每年支付一次	到期后一次性还本
2	2026 年	1.5519	2 年、3 年、5	每年支付一次	到期后一次性还本

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
3	2027 年	4.6	2 年	每年支付一次	到期后一次性还本
4	2028 年	5.4881	1 年	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，全部投向于房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：本项目的前期费用、征地拆迁等资本性支出。截至 2026 年 10 月，本项目已发行专项债券 7.7400 亿元，主要用于前期费用、征地拆迁等支出。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目无运营期，不涉及专项收入。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

债券存续期内，本项目对应的政府性基金收入合计53.4029亿元，包括：土地出让收入53.4029亿元。

表3-1项目经营性收入情况表

单位：亿元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	53.4029
合计		53.4029

1、土地出让收入规模

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 3-2 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	2027
FS00-0125-0005	城镇住宅用地	5.21	10.42	2028
FS00-0125-0037	城镇住宅用地	2.04	3.67	2029

2、土地出让单价

（1）市场比较法

经查询北京市公共资源交易中心土地出让信息，选取北京市房山区住宅地块3宗，其中房山区长阳镇地块1宗、房山区良乡大学城土地2宗。本次评价参考上述3宗土地出让情况进行预测。

①可比地块信息

表 3-3 居住用地可比地块信息表

序号	地块	区位	占地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	中标总地价（亿元）	楼面地价（元/平方米）	出让日期	用途
1	北京市房山区良乡大学城主园区 FS00-0120-0029、0028 地块二类城镇住宅用地、商业用地	拱辰街道	48335.56	1.5	71500.19	9.5600	13,370.59	2026-8-11	二类城镇住宅用地、商业用地
2	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	1.9	90571.42	16.4400	18,151.42	2024-8-1	二类城镇住宅用地、幼儿园用地
3	北京市房山区良乡大学城主园区 FS00-0120-0023 地块 R2 二类居住用地	房山区良乡大学城主园区	31231.38	2.5	78078.45	17.2000	22,029.13	2023-2-7	R2 二类居住用地
平均地价							17,850.38	平均地价	

②本项目楼面地价预测

上述交易案例居住用地平均楼面地价为17,850.38元/平方米。

（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，经互联网查询(贝壳、房天下等网站)，参考中建学府印悦一期二期、中建学府印悦三期新城投·御河园市场均价在28,000.00-35,000.00万元/平米，预估本项目居住用地开发建成后房产的销售单价为31,000.00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 3-4　剩余法测算表-住宅用地

项目	金额
销售单价	31,000.00 元/㎡
建造成本	4,500 元/㎡
专业人士费	360.00 元/㎡
不可预见费	389.00 元/㎡
投资利息	607.50 元/㎡
投资利润	1,171.30 元/㎡
销售税费	2,880.00 元/㎡
开发余值	21,092.20 元/㎡

根据上述参数测算楼面地价为 21,092.20 元/㎡

（3）楼面熟地价综合评估结果

经测算，市场法预测地价 17850.38 元/㎡，剩余法预测地价 21092.20 元/㎡，考虑到市场法更贴近真实成交，可靠性更高，剩余法则依赖未来房价、成本、利润假设，波动大、偏上限、不确定性高，从谨慎性原则出发，最终楼面地价取 17850.38 元/平米。

3、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 12.3300 亿元。

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 53.4029 亿元。

表 3-5 项目出让土地收入预测表

项目名称		2024 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计（亿元）
FS00-0125-0008	金额（亿元）	12.3300				12.3300
FS00-0125-0002	单价为（万元/平方米）		1.785			
	面积（万平方米）		8.92			
	金额（亿元）		15.9222			15.9222
FS00-0125-0005	单价为（万元/平方米）			1.785		
	面积（万平方米）			10.42		
	金额（亿元）			18.5997		18.5997
FS00-0125-0037	单价为（万元/平方米）				1.785	
	面积（万平方米）				3.67	
	金额（亿元）				6.5510	6.5510
合计	金额（亿元）	12.3300	15.9222	18.5997	6.5510	53.4029

（二）财政补助收入。

本项目不涉及。

（三）其他财政资金。

本项目不涉及。

3-6 项目分年度安排财政资金表

单位：亿元

序号	收入类型	分年收入						
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	对应的政府性基金收入	12.3300	0	0	15.9222	18.5997	6.5510	53.4029
1.1	土地出让收入	12.3300	0	0	15.9222	18.5997	6.5510	53.4029
2	财政补助收入	-	-	-	-	-	-	-
3	其他财政资金	-	-	-	-	-	-	-
合计		12.3300	0	0	15.9222	18.5997	6.5510	53.4029

三、项目运营期收入合计

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 53.4029 亿元。债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-7 项目分年度收入合计表

单位：亿元

序号	收入类别	分年收入						
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	专项收入	-	-	-	-	-	-	
2	对应的政府性基金收入	12.3300	0	0	15.9222	18.5997	6.5510	53.4029
2.1	土地出让收入	12.3300	0	0	15.9222	18.5997	6.5510	53.4029
3	财政补助收入	-	-	-	-	-	-	
4	其他财政资金	-	-	-	-	-	-	
5	其他项目专项收入	-	-	-	-	-	-	
6	项目单位资金	-	-	-	-	-	-	
合计		12.3300	0	0	15.9222	18.5997	6.5510	53.4029

第四章　项目运营支出分析

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30.3127亿元。

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（京财资环〔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%。另外，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3.2858亿元。

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/㎡，并按100%的比例计提农业土地开发资金，总金额为0.0762亿元。

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1.8894亿元。

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1.6006亿元。

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1.6006亿元。

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1.6006亿元。

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6.7674亿元。

三、返还市财政投入资金

本项目已由市财政投入资金13.5957亿元，需返还市财政投入资金13.5957亿元。

表5-1 项目支出明细汇总表

单位：亿元

序号	项目	2024年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
1	市级分享支出	0	0	1.2738	1.4880	0.5241	3.2858
2	农业土地开发资金	0	0	0.029	0.0339	0.0133	0.0762
3	国有土地收益基金	0	0	0.7324	0.8557	0.3013	1.8894
4	农田水利建设资金	0	0	0.6205	0.7248	0.2553	1.6006
5	教育资金	0	0	0.6205	0.7248	0.2553	1.6006
6	廉租住房保障资金	0	0	0.6205	0.7248	0.2553	1.6006
7	返还市级投入资金	13.5957					
合计		23.6489					

四、平衡其他项目资金支出

因该项目可偿债资金较为充裕，故申请将该项目中的5.6000亿元用来作为房山区良乡大学城主园区及拓展东区基础设施建设项目偿债来源，用于区域平衡。

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：亿元

类别	分年度收益						
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、项目收入	12.33	0	0	15.9222	18.5997	6.5510	53.4029
1.土地出让收入	12.33	0	0	15.9222	18.5997	6.5510	53.4029
二、项目支出	24.7127						
1.上缴市级土地出让收入分享支出	0	0	0	1.2738	1.4880	0.5241	3.2858
2.专项资金计提支出	0	0	0	2.6229	3.064	1.0805	6.7674
3.返还市财政投入资金	13.5957						
收益	29.7540						

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 18.1300 亿元，其中，2025 年 2 月已发行 3.6800 亿元，期限 3 年，债券利率 1.39%；2025

年6月调增6.9000亿元，债券利率1.39%，期限3年；2025年12月调减4.0900亿元，债券利率1.39%，期限3年；2026年8月发行12500万元，债券期限为2年，债券利率1.27%；2026年本批次申请专项债券0.3019亿元（通过将2025年北京市政府专项债券（七期）山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0271亿元，债券利率1.39%，期限3年；将2025年北京市政府专项债券（七期）房山区绿色能源先导区（一期）项目专项债券资金调增至本项目0.2500亿元，债券利率1.39%，期限3年；将2025年北京市政府专项债券（八期）长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0210亿元，债券利率1.51%，期限5年；将2025年北京市政府专项债券（八期）青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0038亿元，债券利率1.51%，期限5年），本次使用调增资金暂时以2026年11月12号作为利息分割日，即本次使用调增资金利息起算日从2026年11月12号起，时间最终以市级批复时间为准，该时间之前的利息支付与本项目无关。2027年计划发行4.6亿元，债券利率1.39%，债券期限为2年。2028年计划发行5.4881亿元，债券利率1.39%，债券期限为1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。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	本期调整情况	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	2025 年	0	6.4900	2 月发行 3.6800 6 月调增 6.9000 12 月调减 4.0900	0	6.4900	1.39%	0	0
2	2026 年	6.4900	1.5519	8 月发行 1.2500 11 月调增 0.3019	0	8.0419	1.39%、1.27%、1.51%	0.1056	0.1056
3	2027 年	8.0419	4.6000	0	0	12.6419	1.39%、1.27%、1.39%、1.51%	0.1072	0.1072
4	2028 年	12.6419	5.4881	0	8.0171	10.1129	1.39%、1.27%、1.39%、1.51%	0.1784	8.1955
5	2029 年	10.1129	0	0	10.0881	0.0248	1.39%、1.51%	0.1464	10.2345
6	2030 年	0.0248	0	0	0.0248	0	1.51%	0.0004	0.0252
合计			18.1300		18.1300			0.5380	18.6680

综上，本项目债券存续期内本金为 18.1300 亿元，利息为 0.5380 亿元，本项目债券存续期本息合计为 18.6680 亿

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。

（二）市场化融资应付本息。

无。

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

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 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：亿元

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	2024 年	12.3300	0	0	0	是
2	2025 年	0	0	0	0	是
3	2026 年	0	0	0.1056	0.1056	是
4	2027 年	12.0255	0	0.1072	0.1072	是
5	2028 年	14.0478	8.0171	0.1784	8.1955	是
6	2029 年	4.9464	10.0881	0.1464	10.2345	是
7	2030 年	0	0.0248	0.0004	0.0252	是
合计		43.3497	18.1300	0.5380	18.6680	是
扣除返还市财政投入资金			13.5957			
平衡其他项目资金			5.6000			
可偿债资金			24.1540			
本息覆盖倍数			1.29			

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1.29，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。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

无。

（三）分账管理。

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：对应的政府性基金收入53.4029亿元用于偿还专项债券本息，合计53.4029亿元。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式
一、建设资金来源	**32.4070**
（一）财政安排资金	14.2770
其中：中央预算内投资	0
超长期特别国债	0
本地区一般公共预算	0
本地区政府性基金预算	14.2770
其他财政资金	0
（二）地方政府专项债券	18.1300

其中：用作项目资本金	0
（三）项目单位市场化融资	0
（四）单位自筹资金	0
（五）其他资金	0
二、项目建设支出	**32.4070**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	31.9389
（二）财务费用-专项债券付息	0.4681
（三）财务费用-市场化融资付息	0
（四）其他建设支出	0
三、项目运营预期收入	**53.4029**
（一）财政资金	53.4029
其中：对应的政府性基金收入	53.4029
政府性基金预算安排补助	0
一般公共预算安排补助	0
其他财政资金	0
（二）项目专项收入	0
（三）其他收入	0
其中：其他项目专项收入	0
项目单位资金	0
四、项目运营支出	**0**
（一）项目运营成本（不含财务费用）	0

（二）财务费用-专项债券付息支出	0
（三）财务费用-市场化融资付息支出	0
（四）税费支出	0
（五）其他运营支出	0
五、项目支出	**29.2489**
（一）上缴市级土地出让收入分享支出	3.2858
（二）专项资金计提支出	6.7674
（三）返还市财政投入资金	13.5957
（四）平衡其他项目资金	5.6000
六、专项债券还本	**18.1300**
七、市场化融资还本	**0**

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1.29倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.29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自求平衡。以上数据及结果已经北京中天呈会计师事务所（普通合伙）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

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，是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1.29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。

因此，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

该项目于2023年启动，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，由第三方出具了专项债项目收益与融资报告、法律意见书等专项债发行的基本文件，符合专项债

发行要求。该项目由大学城管理委员会作为主管部门，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作为项目单位，组织保障较为充分。

三、项目资金来源和到位可行性

该项目计划发行政府专项债券181300万元，其中，2025年2月已发行3.6800亿元，期限3年，债券利率1.39%；2025年6月调增6.9000亿元，债券利率1.39%，期限3年；2025年12月调减4.0900亿元，债券利率1.39%，期限3年；2026年8月发行12500万元，债券期限为2年，债券利率1.27%；2026年本批次申请专项债券0.3019亿元（通过将2025年北京市政府专项债券（七期）山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0271亿元，债券利率1.39%，期限3年；将2025年北京市政府专项债券（七期）房山区绿色能源先导区（一期）项目专项债券资金调增至本项目0.2500亿元，债券利率1.39%，期限3年；将2025年北京市政府专项债券（八期）长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0210亿元，债券利率1.51%，期限5年；将2025年北京市政府专项债券（八期）青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目专项债券资金调增至本项目0.0038亿元，债券利率1.51%，期限5年），本次使用调增资金暂时以2026年11月12号作为利息分割日，即本次使用调增资

金利息起算日从 2026 年 11 月 12 号起，时间最终以市级批复时间为准，该时间之前的利息支付与本项目无关。2027 年计划发行 4.6 亿元，债券利率 1.39%，债券期限为 2 年。2028 年计划发行 5.4881 亿元，债券利率 1.39%，债券期限为 1 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。应付利息 0.5380 万元，本息合计 18.6680 万元，土地未出让前需支付的还本付息资金由区财政统筹安排。项目在实施完成后，通过经营性用地上市方式实现资金回流，用于偿还债券本息。

四、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 5%时，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 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。

五、债券资金需求合理性

在风险可控的前提下，按照依法合规适度举债的原则，根据项目的资金需求，经过对项目预期收益与融资区域平衡

方案进行认真测算和审核后，能够实现偿债来源与融资区域平衡，债券类型需求规模合理。

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有显著关联；项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确；制定有效的过程控制措施；充分预计偿债风险点并明确应对措施，但偿债风险控制措施需要细化。

七、绩效目标设定及合理性

该项目计划5年内完成房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发相关项目开发工作。该项目预计总投32.4070亿元，其中计划使用财政预算资金14.2770亿元，占比44%；专项债券资金18.1300亿元，占比56%。

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。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”。

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，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，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的重大变更，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。

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、北京市房山新城投资有限责任公司名下。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

无。