

# 2025 年北京市政府专项债券（七期） 房山区良乡大学城主园区及拓展东区基础 设施建设项目（调增） 实施方案

项目单位（全称）：北京市房山区良乡大学城管理委员会  
北京市房山区基础设施建设和运营有限公司

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 6 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 .....	- 2 -
三、项目单位 .....	- 2 -
四、项目主管部门 .....	- 5 -
五、项目建设内容及规模 .....	- 6 -
六、项目投资估算 .....	- 9 -
七、项目地点 .....	- 10 -
八、项目建设期及实施进度计划 .....	- 10 -
九、项目审批情况 .....	- 10 -
十、债券资金使用合规性 .....	- 13 -
十一、项目建设运营模式 .....	- 14 -
十二、项目投后管理 .....	- 14 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	- 16 -
一、项目实施的必要性 .....	- 16 -
二、项目经济效益 .....	- 18 -
三、项目社会效益 .....	- 19 -
四、项目事前绩效评估情况 .....	- 20 -
第三章 项目投资估算与资金筹措 .....	- 28 -

一、编制依据及原则 .....	28
二、估算范围 .....	28
三、估算说明 .....	29
四、建设内容及投资估算 .....	31
五、资金筹措 .....	48
<b>第四章 项目收入分析 .....</b>	<b>49</b>
一、项目经营性收入分析 .....	49
二、项目政府性基金补贴收入 .....	54
三、项目收入合计 .....	54
<b>第五章 项目运营成本分析 .....</b>	<b>56</b>
一、原材料支出 .....	56
二、水费支出 .....	56
三、工资及福利费 .....	57
四、税费支出 .....	57
<b>第六章 项目收益与融资平衡方案 .....</b>	<b>60</b>
一、项目收益分析 .....	60
二、项目融资本息 .....	60
三、项目收益融资平衡评价分析 .....	63
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	64
<b>第七章 项目风险控制 .....</b>	<b>65</b>

一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	- 65 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	- 66 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	- 67 -
四、敏感性分析 .....	- 67 -
<b>第八章 还款保障情况 .....</b>	<b>- 69 -</b>
一、还款责任及保障 .....	- 69 -
二、项目资产管理 .....	- 70 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	- 70 -
<b>第九章 项目信息披露计划及主管部门责任 .....</b>	<b>- 73 -</b>
一、信息披露计划 .....	- 73 -
二、主管部门责任 .....	- 75 -
<b>第十章 其他需要说明的事项 .....</b>	<b>- 76 -</b>

## 第一章 项目概况

房山区良乡大学城主园区及拓展东区基础设施建设项目总投资 303367 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 137600 万元，已发行 0 万元，2025 年本批次申请专项债券 10000 万元（通过将 2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目专项债券资金调增至本项目 10000 万元），债券利率 1.39%，期限 3 年，本次使用调增资金暂时以 2025 年 6 月 16 号作为利息分割日，即本次使用调增资金利息起算日从 2025 年 6 月 16 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。2025 年下半年申请发行 7200 万元，债券期限为 5 年。后续批次发行 120400 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 131.2 万，人口活力持续增强，为区域发展注入强劲动力。2023 年，房山区经济稳健前行，地区生产总值增长 4.7%，一般公共预算收入 96.1 亿元。在产业发展上，聚焦新材料、智能装备等多个领域，高精尖产业在 2024 年实现产值 700 亿元，经济结构不断优化。在区域规划层面，“一区一城”

的功能定位十分清晰，良乡大学城等重点功能区的建设持续加速，主园区规划实施率高达 80.25%，创新要素加速集聚。从土地利用来看，房山区林地面积达 129971.43 公顷，在各类用地中占比最大，耕地为 10985.09 公顷，城镇村及工矿用地 31899.83 公顷。房山区严守耕地红线，合理规划各类建设用地，推动土地资源的集约高效利用，保障区域可持续发展。

## 二、项目名称

房山区良乡大学城主园区及拓展东区基础设施建设项目（以下简称“本项目”或“项目”），包含五个子项目：北京良乡高教园区市政道路二期书院北街项目（以下简称“书院北街”）、良乡大学城良师路提升工程（以下简称“良师路”）、良乡大学城文雅街道路工程（以下简称“文雅街”）、北京工业大学房山新校区建设项目（一期）（土地开发部分）（以下简称“工业大学土地开发”）、北京工商大学永久电外电源（双路供电）工程（以下简称“工商大学电力项目”）。本项目属于产业园区基础设施领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

## 三、项目单位

子项目书院北街、良师路、工商大学电力项目的项目单位是北京市房山区良乡大学城管理委员会，截止 2025 年 2 月，北京市房山区良乡大学城管理委员会已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 100%。

表 1-1 北京市房山区良乡大学城管理委员会情况

单位名称	北京市房山区良乡大学城管理委员会		
经营状态	开业	营业期限	长期有效
统一社会信用代码	111101115976956413		
注册地址	北京市房山区拱辰街道学园北街 11 号		
组织机构代码	59769564-1		
机构类型	党政机关		

文雅街的项目单位是北京市房山基础设施建设有限责任公司，截止 2025 年 2 月，北京市房山基础设施建设有限责任公司已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 100%。

表 1-2 北京市房山基础设施建设有限责任公司情况

单位名称	北京市房山基础设施建设有限责任公司		
法定代表人	严谨	成立日期	2023 年 4 月 28 日

注册资本	10000 万元	营业期限	2023-04-28 至无固定期限
统一社会信用代码	91110111MACHE5BJX6		
注册地址	北京市房山区拱辰街道学园北街 11 号教育实习楼 8 层 80801		
经营范围	一般项目：土地整治服务；工程管理服务；市政设施管理；城乡市容管理；规划设计管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；城市绿化管理；非居住房地产租赁；停车场服务；建筑材料销售；建筑用石加工；水污染治理；水土流失防治服务；水利相关咨询服务。（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。（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 51%； 北京建工投资发展有限责任公司持股比例 49%。		

工业大学土地开发的项目单位是北京工业大学。截止 2025 年 2 月，北京工业大学已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 100%。

表 1-3 北京工业大学情况

单位名称	北京工业大学		
负责人	聂祚仁	经营状态	开业
注册资本	52546 万元	营业期限	2021-03-04 至 2026-03-04
统一社会信用代码	12110000400687411U		



注册地址	北京市朝阳区平乐园 100 号
经营范围	培养高等学历人才，促进科技文化发展。 机械工程、材料科学与工程、信息科学与技术、计算机科学与技术、土建与交通工程、环境科学与工程、光学工程、管理科学与工程等学科大专、本科、研究生班、硕士研究生、博士研究生学历教育，机械工程、材料科学、光电子、光学工程的博士
单位类型	事业单位
登记机关	北京市事业单位登记管理局

北京工业大学拟委托房山区人民政府负责北京工业大学项目的征地、拆迁、市政基础设施建设等土地开发内容，房山区人民政府计划授权北京市房山区良乡大学城管理委员会负责具体实施工作。

北京市房山区良乡大学城管理委员会是依法设立并有效存续的行政单位，北京工业大学是依法设立并有效存续的事业单位，北京市房山基础设施建设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，以上三家项目单位均具备建设本项目的主体资格，也符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

依据《北京良乡高教园区市政道路工程二期项目建议书（代可行性研究报告）》，子项目书院北街和良师路的建设内容和规模是：书院北街道路建设，红线宽度为 20 米，道路长度为 328 米；良师路（原于管营路）道路建设，红线宽度为 30 米，道路长度为 467 米。依据北京市房山区发展和改革委员会《关于良乡大学城文雅街道道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，子项目文雅街的建设内容和规模是：南起文昌西路，北至良乡大学城北路，全长 305 米。按照城市支路标准建设，红线宽 15 米，同步实施交通、绿化、照明、雨水、污水、给水等工程，项目建设规模及内容以规划自然资源管理部门审定为准。依据《北工大一期土地成本审核情况说明》，子项目工业大学土地开发的建设内容和规模是：土地整理，包括征地、拆迁、市政基础设施建设等内容，整体土地面积 71.46 公顷（1071.90 亩），其中

集体土地面积 32.96 公顷(494.40 亩),国有土地面积 38.50 公顷(577.49 亩);子项目工商大学电力项目的建设内容和规模是:建设隧道 500m,竖井 5 座,隧道支架及井盖等内容;新敷设 3x300 高压电缆 6824m,新敷设 3x150 高压电缆 988m,新建开闭器 3 台等内容。

本项目相关主要指标如下表:

表 1-4 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	预计总投资
北京良乡高教园区市政道路二期书院北街项目	京房山发改（核） [2017]69号	书院北街道路建设，同步实施绿化、照明、雨水、污水、中水、给水等工程。	南起文昌西路，北至高教园区一号路，规划为城市支路，红线宽 20 米，全长约 328 米。	1247 万元
良乡大学城良师路提升工程	京房山发改（核） [2017]69号	良师路建设，同步实施绿化、照明、雨水、污水、中水、给水等工程。	西起卓秀南街，东至长于南大街，规划为城市次干路，红线宽 30 米，全长约 467 米。	2402 万元
良乡大学城文雅街道路工程	京房山发改（审） [2023]44号	文雅街道路建设，同步实施绿化、照明、雨水、污水、中水、给水等工程	南起文昌西路，北至良乡大学城北路，全长 305 米。按照城市支路标准建设，红线宽 15 米。	635 万元
北京工业大学房山新校区建设项目（一期）（土地开发部分）	京发改（审） [2025]84号	包括征地、拆迁、市政基础设施建设等内容	一期整体土地面积 71.46 公顷（1071.90 亩），其中集体土地面积 32.96 公顷（494.40 亩），国有土地面积 38.50 公顷（577.49 亩）	295482 万元
北京工商大学永久电外	/	包括隧道、竖井、高压电缆、开闭器建设等内	建设隧道 500m，竖井 5 座，隧道支架	3601 万元

电源（双路供电）工程		容	及井盖等内容；新敷设 3x300 高压电缆 6824m, 新敷设 3x150 高压电缆 988m, 新建开闭器 3 台等内容。	
		合计		303367 万元

## 六、项目投资估算

本项目总投资 303367 万元，其中工程费用 18304 万元，占比 6%；工程建设其他费用 267900 万元，占比 88%；预备费 17163 万元，占比 6%。

表 1-5 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	合计
投资估算金额	18304	267900	17163	303367
占比	6%	88%	6%	100%

从资金来源看，项目计划使用区级财政预算资金 965 万元，占比 0.32%；市级三项定额资金 164802 万元，占比 54.32%；专项债券资金 137600 万元，占比 45.36%。本项目申请的专项债券资金用于本项目工程费用和工程建设其他费用。除以上市、区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

书院北街项目起点为文昌西路，终点为高教园区一号路；良师路项目起点为卓秀南街，终点为长于南大街；文雅街项目南起文昌西路，北至良乡大学城北路；工业大学土地开发项目位于房山区良乡组团；工商大学电力项目位于北京工商大学良乡校区周边。

## 八、项目建设期及实施进度计划

本项目为在建项目，已在 2023 年开工，预计 2027 年竣工验收投入使用。

## 九、项目审批情况

### 1. 立项审批

2017 年 7 月 3 日，北京市房山区发展和改革委员会下发《关于北京良乡高教园区市政道路工程二期核准的批复》（京房山发改（核）[2017]69 号），原则上同意该建设项目。

2023 年 8 月 10 日，北京市房山区发展和改革委员会下发《关于良乡大学城文雅街道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京房山发改（审）[2023]44 号），总投资 635.44 万元，原则上同意该建设项目。

2025年2月25日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于批准北京工业大学房山新校区建设项目（一期）项目建议书的函》（京发改（审）[2025]84号），原则上同意该建设项目。

## 2. 用地审批

2023年7月11日，文雅街道路工程取得北京市规划和自然资源委员会房山分局下发的《建设项目用地预审与选址意见书》（2023规自（房）预选市政字0004号）。

## 3. 规划审批

2023年7月26日，书院北街道路工程取得北京市规划和自然资源委员会房山分局下发的《建设工程规划许可证》（2023规自（房）建市政字0014号）。

2023年10月26日，书院北街雨水、污水、给水、再生水工程取得北京市规划和自然资源委员会房山分局下发的《建设工程规划许可证》（2023规自（房）建市政字0023号）。

2023年9月22日，良师路道路工程取得北京市规划和自然资源委员会房山分局下发的《建设工程规划许可证》（2023规自（房）建市政字0022号）。

2023 年 10 月 9 日，良师路雨水、污水、给水、再生水工程取得北京市规划和自然资源委员会房山分局下发的《建设工程规划许可证》（2023 规自（房）建市政字 0024 号）。

2023 年 9 月 20 日，文雅街道路工程取得北京市规划和自然资源委员会房山分局下发的《建设工程规划许可证》（2023 规自（房）建市政字 0020 号）。

2023 年 9 月 20 日，文雅街雨水、污水、给水工程取得北京市规划和自然资源委员会房山分局下发的《建设工程规划许可证》（2023 规自（房）建市政字 0021 号）。

2025 年 2 月 24 日，取得北京市规划和自然资源委员会房山分局下发的《关于北京市发展和改革委员会关于批准北京工业大学房山新校区一期建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》。

#### 4. 施工许可

2023 年 10 月 9 日，良师路道路工程及（给水、雨水、污水、再生水）管线工程取得房山区住房和城乡建设委员会下发的《建筑工程施工许可证》（[2023]施[房]市政字 0082 号）。



2023 年 12 月 22 日，文雅街道道路工程及（雨水、污水、给水）管线工程取得房山区住房和城乡建设委员会下发的《建筑工程施工许可证》（[2023]施[房]市政字 0090 号）。

2024 年 10 月 28 日，书院北街道道路工程及（给水、雨水、污水、再生水）管线工程取得房山区住房和城乡建设委员会下发的《建筑工程施工许可证》（[2024]施[房]市政字 0057 号）。

综上，房山区良乡大学城主园区及拓展东区基础设施建设项目的各子项目基本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，由项目单位（北京市房山区良乡大学城管理委员会、北京市房山基础设施建设有限责任公司、北京工业大学）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 2027 年，项目单位经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，运营工作由各项目单位负责，包含项目在建设期内的运营、管理、维护。

## 十二、项目投后管理

项目收入归集。项目土地出让收入由房山区税务部门收取，按程序返还区财政局，项目园区运营收入由北京市房山区良乡大学城管理委员会、北京市房山基础设施建设有限责任公司、北京工业大学收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

债务本息偿还。北京市房山区良乡大学城管理委员会、北京市房山基础设施建设有限责任公司、北京工业大学向房山区财政局上缴项目运营收益后，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。

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131.2万，人口活力持续增强，为区域发展注入强劲动力。2023年，房山区经济稳健前行，地区生产总值增长4.7%，一般公共预算收入96.1亿元。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向

当前，国家将基础设施建设作为推动经济高质量发展的重要抓手，积极倡导“新基建”战略，旨在通过加大对基础设施的投入，激发经济活力，促进区域间的协同发展。房山区良乡大学城主园区及拓展东区基础设施建设项目，正是顺应这一政策趋势的有力举措。项目通过新建和改造道路，提升区域交通网络的连通性，不仅满足了现代交通出行的需求，也为大数据、人工智能等新型产业的落地创造了良好条件，加速区域经济的数字化转型，推动区域经济高质量、可持续发展。

#### （二）高度契合地区规划

房山区“一区一城”的发展规划，明确了良乡大学城作为科教创新高地的定位。本项目的建设与此规划高度契合，新建的书院北街、良师路等道路，将进一步优化良乡大

学城的内部交通体系，为高校与科研机构的交流合作搭建便捷通道。同时，配合北京工业大学房山新校区建设，推动教育资源与产业资源的深度融合，加快产学研一体化进程，助力良乡大学城形成集人才培养、科技创新、产业孵化于一体的创新生态系统，完善区域功能布局。

### （三）能充分发挥当地资源禀赋

房山区拥有丰富的文化和自然资源，如周口店北京人遗址、云居寺等历史文化遗迹，以及十渡风景区等自然资源。本项目的实施，通过完善基础设施，能够充分挖掘这些资源的潜力。便捷的交通网络将吸引更多游客前来参观游览，带动当地文化旅游产业的发展，将资源优势转化为经济优势。此外，良乡大学城丰富的教育资源，也能借助完善的基础设施，吸引更多高科技企业和高端人才入驻，激发区域发展活力。

### （四）能有效解决当前瓶颈问题

随着良乡大学城的快速发展，区域内交通拥堵、公共服务设施不完善等问题日益突出，严重制约了区域的进一步发展。本项目通过建设和提升道路等基础设施，拓宽道路宽度、优化交通流线，有效缓解交通拥堵状况，提高居民出行的便利性。同时，项目配套建设的水电、通信等公共服务设施，

将大幅提升区域的公共服务水平，满足居民和高校师生的日常生活需求，打破区域发展的瓶颈。

## 二、项目经济效益

### （一）提供公共产品，改善公共服务

项目新建和提升的市政道路等基础设施，属于典型的公共产品，将极大地改善区域内的公共服务水平。完善的交通网络，能有效降低企业的物流和运输成本，提高企业的运营效率。同时，优质的公共服务也能吸引更多企业入驻，提升区域的经济活力，为居民提供更多的就业机会和更好的生活环境。

### （二）促进群众就业，增加群众收入

项目在建设过程中，需要投入大量的人力、物力，这将直接创造大量的就业岗位。从道路施工、建筑安装到原材料运输，各个环节都需要大量的劳动力，为当地居民提供了丰富的就业机会，带动居民增收。项目建成后，随着良乡大学城的进一步发展，高校、科研机构 and 企业的集聚将创造更多的长期就业岗位，涵盖教育、科研、技术服务等多个领域，为居民提供更加稳定的收入来源，促进居民生活水平的提高。

### （三）弥补发展短板，带来长远效益

长期以来，基础设施不完善一直是制约良乡大学城发展的短板。本项目的建设，通过完善道路、水电等基础设施，有效弥补了这一短板，为区域的长远发展奠定了坚实基础。完善的基础设施将吸引更多优质企业入驻，带动相关产业的发展，形成产业集群效应，推动区域经济结构的优化升级，为区域经济的长期繁荣注入强大动力。

#### （四）拉动有效投资，推动经济增长

项目的建设需要大量的资金投入，这些资金将直接拉动区域内的有效投资。同时，项目建设涉及到建材、机械、运输等多个行业，将带动产业链上下游企业的协同发展，刺激相关产业的消费。

### 三、项目社会效益

#### （一）完善基础设施，推动高质量发展

本项目通过构建现代化的基础设施体系，显著提升了区域的承载能力。优质的道路、水电、通信等基础设施，为企业提供了良好的营商环境，吸引更多优质企业和项目落地。同时，完善的基础设施也为产业升级提供了支撑，促进传统产业向智能化、绿色化转型，推动区域经济社会实现高质量发展。

#### （二）增进民生福祉，提高人民生活品质

项目建设将极大地改善居民的居住和出行条件。新建和提升的道路，使居民出行更加安全、便捷；配套建设的公共绿地、休闲广场等设施，为居民提供了更多的休闲娱乐空间。此外，项目还将提升区域的公共服务水平，让居民享受到更加优质的公共服务，丰富居民的精神文化生活，切实增强群众的幸福感和获得感。

### （三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

良乡大学城的发展吸引了大量的高素质人才集聚，本项目的建设将进一步促进教育、科技、文化等社会事业的繁荣。完善的基础设施为高校开展教学、科研活动提供了保障，吸引更多优秀教师和科研人员入驻。同时，高校与企业的合作也将更加紧密，加速科技成果的转化和应用，为区域发展提供强大的人才和智力支持，推动区域社会事业的全面进步。

## 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

本项目的实施一方面能够满足进一步完善基础设施工程的迫切需要，促进当地经济发展与劳动就业，改善周边区域生活环境品质；另一方面能有效满足当前城市发展的需求，因此本项目的实施具备充足的必要性。本项目的实施能



够完善基础设施，推动高质量发展；促进群众就业，增加群众收入；弥补发展短板，带来长远效益；拉动有效投资，推动经济增长。因此本项目具有一定的公益属性。

## 2、项目投资合规性和成熟度

### （1）项目投资合规性

根据国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见《国办发〔2024〕52号》，地方政府专项债券执行负面清单管理，本项目属于产业园区基础设施领域项目，且为在建工程，因此，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。

### （2）项目成熟度

本项目属于新建项目，项目已开工，已取得立项、用地、规划、施工许可等批复手续，手续真实有效，项目建设批复程序完备，成熟度较高。

## 3、项目资金来源和到位可行性

### （1）资金来源合规性

本项目总投资 303,367 万元，资金来源包括区级财政预算资金、市级三项定额资金和专项债券。其中区级财政预算资金 965 万元，市级三项定额资金 164802 万元，专项债券

资金 137600 万元。资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

## （2）资金到位可行性

### 1）资本金到位可行性

房山区财政计划对本项目投入 965 万元，2024 年已全部到位。2025 年计划获得市级三项定额资金 164,802 万元。资本金到位的可行性较高。

### 2）专项债券资金到位可行性

本项目计划发行 137,600 万元，债券存续期内项目净收益 242,466 万元，债券本息为 158,387 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.53 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。房山区债务限额尚有足够的空间支持本项目发行专项债券，但后续专项债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

### （1）项目收入预测合理性

本项目预计在债券存续期内可实现总收入为 242,538 万元，包括园区运营收入、平衡地块的土地出让收入。以上项目收入预测符合实际和市场情况，具有一定的合理性，但因

项目运营周期较长，项目收入的实际交易价格、时间均可能存在变化，因此收入能否达到预期仍存在不确定性。

## （2）项目成本预测合理性

本项目运营成本包括外购原材料、水费、工资及福利费以及相关税费，共计 72 万元，成本预测符合本项目实际。

## （3）项目收益预测合理性

债券存续期内项目总收入扣除运营成本及相关税费后的项目净收益为 242,466 万元，债券本息为 158,387 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.53 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，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。当收入下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.45，收益预测合理。

# 5、债券资金需求合理性

## （1）债券类型需求合理性

本项目申请园区基础设施领域专项债券，不属于负面清单，债券类型需求合理。

## （2）债券资金规模需求合理性

房山区良乡大学城主园区及拓展东区基础设施建设项目总投资 303,367 万元，拟使用专项债券 137,600 万元。债券资金占总投资比例为 45.36%，低于 80%。项目资本金比例设置符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金比例的要求。

本项目债券存续期内项目净收益为 242,466 万元，债券本息为 158,387 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.53 倍，项目预期运营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。综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

## 6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）偿债计划的可行性

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。项目建设内容与绩效目标匹配，但本项目建成后的运营管理模式比较简单，需要进一步细化。

### （2）偿债风险点及可控性

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

本项目绩效指标分为数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、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、服务对象满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求，但个别指标还需要调整和优化。

### （二）本年度债券需求评估

#### 1、项目投融资计划落实情况

本项目上年度各项资金已全部到位并按计划支出，资金使用管理规范，2025 年资金投入计划及来源清晰，财政资金由房山区财政纳入预算，按项目建设进度予以保障，专项债券资金在房山区新增专项债券限额内予以发行，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。

#### 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。但运营情况需进一步明确。

### 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，本年度预计投入成本计划科学合理，但本项目的成本控制体系建设仍需进一步完善。

### 4、专项债券投后管理情况

本项目本次为首次申请专项债券，将按要求归集、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

此次专项债券申报金额依据项目2025年度的建设任务、时间安排以及各类资金的投入情况综合确定，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。

### 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，房山区良乡大学城主园区及拓展东区基础设施建设项目具有必要性和公益性；成熟度较高；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；项目绩效目标设置明确、合理，但部分指标不够细致。综上，该项目“整体情况评估”得分为 94 分，“本年度债券需求评估”得分为 95 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. 《招标投标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，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用等。



### 三、估算说明

#### 1. 工程费用

工程费用包括道路工程、交通工程、给水工程、中水工程、雨水工程、污水工程、照明工程、绿化工程等，共计 18304 万元。

#### 2. 工程建设其他费用

##### (1) 前期费用

实施方案编制费依据计价格[1999]1283 号并结合市场一般水平暂估为 50 万元；项目建议书（代可研）编制费依据计价格[1999]1283 号并结合市场一般水平暂估为 50 万元；测绘费依据国测财字[2002]3 号暂估为 336 万元；编制地质灾害评估费以项目范围计算为基数，结合市场一般水平暂估为 36 万元；编制交通影响评估费参考房山区财政评审标准暂估为 72 万元；考古勘探及发掘费暂估为 13417 万元；涉水事项论证费用按照《建设项目水资源论证报告书编制费用核算方法》并结合市场一般水平暂估为 93 万元；实施单位招标代理服务费依据《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号），并结合市场一般水平暂估为 50 万元；其他费用暂估为 973 万元。前期费用共计 15077 万元。

##### (2) 征地费用

土地补偿费依据《北京市征收农用地地区片综合地价标准》京政发〔2024〕15号暂估为14338万元；安置补助费依据北京市政府令148号暂估为21822万元；青苗补偿费暂估为95万元；其他地上附着物补偿费参考东拓区工业01地块补偿标准，含林地、大棚、坟茔、机井等附属设施暂估为3132万元；征地税费暂估为12084万元；其他费用暂估为75万元。征地费用共计51546万元。

### （3）拆迁费用

国有居民房屋征收（拆迁）补偿费依据北京工业大学房山新校区项目国有土地上住宅房屋腾退补偿安置方案及市场情况暂估为11787万元；集体企业房屋征收（拆迁）补偿费暂估为4405万元；国有企业房屋征收（拆迁）补偿费暂估为121698万元；房屋征收（拆迁）管理费按照市场收费一般水平暂估为4251万元；市政、公共设施拆迁移改费暂估为1000万元；已发生地上物拆迁、管理及财务费为4472万元。拆迁费用共计147613万元。

### （4）市政基础设施配套费用工程建设其他费

包括审计及造价咨询费用、市政规划方案编制费、勘察费、招标代理服务费、工程建设监理费、设计费等，共计1338万元。

(5) 道路及电力工程其他费

包括建设单位管理费、竣工图编制费、施工图文件审查费、招标代理服务费、环评报告书编制费等，共计 573 万元。

(6) 其他费用

包含围墙、围挡费用、场地看护费、除草苫盖、土壤剥离费、环保税等，共计 1491 万元。

(7) 财务费、利润或管理费、两税两费、审计费用、电力工程接入费用共计 50299 万元。

3. 预备费

包含征地不可预见费、拆迁不可预见费、道路工程预备费等，共计 17163 万元。

**四、建设内容及投资估算**

本项目总投资 303367 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

序号	建设内容	估算金额 (万元)				主要技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备 购置 费	其他费用	合计	单 位	数 量	单 价 (元)	
一	工程费用	18304.14			18304.14				
(一)	书院北街	1088.30			1088.30	m	328	33698	
1	道路工程	569.85			569.85	m <sup>2</sup>	4100	1431	
2	交通工程	107.80			107.80	m <sup>2</sup>	4100	263	
3	给水工程	46.71			46.71	m	363	1287	
4	中水工程	38.84			38.84	m	364	1067	
5	雨水工程	103.27			103.27	m	336	3074	
6	污水工程	45.36			45.36	m	252	1800	
7	照明工程	131.20			131.20	m	328	4000	
8	绿化工程	45.27			45.27	m <sup>2</sup>	2327	195	

(二)	于管营路	1908.75				1908.75	m	467	41534	
1	道路工程	1186.41				1186.41	m <sup>2</sup>	10700	1138	
2	交通工程	181.40				181.40	m <sup>2</sup>	10700	170	
3	给水工程	72.54				72.54	m	558	1300	
4	中水工程	69.48				69.48	m	558	1245	
5	雨水工程	148.50				148.50	m	435	3414	
6	污水工程	57.42				57.42	m	252	2279	
7	照明工程	147.60				147.60	m	328	4500	
8	绿化工程	45.40				45.40	m <sup>2</sup>	1700	267	
(三)	文雅街	635.44				635.44				
(四)	北京工业大学 房山新校区建设 项目（一期） 道路部分	11267.19				11267.19				
1	道路工程	11267.19				11267.19	m	3130	14968	
2	雨水工程	4684.90				4684.90	m	3130	748	
3	污水工程	234.25				234.25	m	3130	748	
4	中水工程	234.25				234.25	m	3130	674	

5	供水工程	210.82				210.82	m	3130	748	
6	供电工程（管沟、电缆）	234.25				234.25	m	3130	14968	
7	热力工程	4684.90				4684.90	m	3130	898	
8	供气工程	281.09				281.09	m	3130	898	
9	电信工程	281.09				281.09	m	3130	1347	
(五)	北京工商大学 永久电外电源 （双路供电）工程	3404.47				3404.47				
二	工程建设其他费用				267900.37	267900.37				
(一)	前期费用				15077.00	15077.00				
1	实施方案编制费				50.00	50.00				依据计价格[1999]1283号并结合市场一般水平暂估
2	项目建议书（代可研）编制费				50.00	50.00				依据计价格[1999]1283号并结合市场一般水平暂估
3	测绘费				336.00	336.00				3.1-3.4之和

3.1	用地普测及拨地钉桩费				121.00	121.00				国测财字[2002]3号
3.2	勘测定界费				71.00	71.00				国测财字[2002]3号
3.3	权属测绘费				71.00	71.00				国测财字[2002]3号
3.4	验收测绘费				71.00	71.00				国测财字[2002]3号
4	编制地质灾害评估费				36.00	36.00				以项目范围计算为基数，结合市场一般水平
5	编制交通影响评估费				72.00	72.00				参考房山区财政评审标准
6	考古勘探及发掘费				13417.00	13417.00				6.1-6.4之和
6.1	考古勘探费				535.00	535.00				依据(1990)文物字第248号:1、考古调查费10元/公顷2、普通勘探(勘探面积的95%算,4.2元/平方米)3、重点勘探(勘探面积的5%计算,70元/平方米)(不含土方挖掘费用及后期发掘费用)
6.2	考古发掘费				8575.00	8575.00				一般以发掘面积为基数进行测算,发掘面积比例暂按总用地面积的10%设定

6.3	考古土方清运 费			4288.00	4288.00		依据国家文物局[1990]248号,并结合市场一般水平,挖 深土方量按一米计算
6.4	考古土方测绘 费			19.00	19.00		依据2002年《测绘工程产品价格》之地形图测绘收费标 准并结合市场一般水平暂估
7	涉水事项论证 费用			93.00	93.00		按照《建设项目水资源论证报告书编制费用核算方法》 并结合市场一般水平
8	实施单位招标 代理服务费用			50.00	50.00		依据《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格 [2002]1980号),并结合市场一般水平
9	其他费用			973.00	973.00		9.1-9.3之和
9.1	规划综合实施 方案编制费			200.00	200.00		依据计价格[1999]1283号并结合市场一般水平
9.2	林地可行性研 究报告			58.00	58.00		根据园林局数据
9.3	土壤污染调查 费			715.00	715.00		结合市场一般水平暂估
(二)	征地费用			51509.00	51509.00		
1	土地补偿费			14338.00	14338.00		依据《北京市征收农用地地区片综合地价标准》京政发



									(2024) 15号	
2	安置补助费				21822.00	21822.00			依据北京市政府令 148号	
2.1	16岁以下				—	0.00			—	
2.2	劳动力安置补助费				5400.00	5400.00			依据 2024 年房山区实际补偿标准上浮 5%	
2.3	一般超转人员安置补助费				16422.00	16422.00			依据 2024 年房山区实际补偿标准上浮 5%	
3	青苗补偿费				95.00	95.00			3.1-3.4 之和	
3.1	耕地				2.00	2.00			参考其他项目标准	
3.2	园地				65.00	65.00			参考其他项目标准	
3.3	林地				0.00	0.00			参考其他项目标准, 在其他地上物补偿中体现	
3.4	其他农用地				28.00	28.00			参考其他项目标准	
4	其他地上附着物补偿费				3132.00	3132.00			参考东拓区工业 01 地块补偿标准, 含林地、大棚、坟墓、机井等附属设施	
5	征地费税				12084.00	12084.00			5.1-5.4 之和	
5.1	耕地占用税				1754.00	1754.00			北京市政府令 210 号, 以农用地为基数	

5.2	耕地开垦费				251.00	251.00				京政办发〔2023〕3号，以耕地为基数
5.3	森林植被恢复费				10079.00	10079.00				园林部门提供数据
6	其他				75.00	75.00				
6.1	社会稳定风险评估报告编制费				37.44	37.44				参照沪发改投〔2012〕130号，并结合市场一般水平
(三)	拆迁费用				147613.00	147613.00				
1	国有居民房屋征收（拆迁）补偿费				11787.00	11787.00				
1.1	证载房屋价值				10095.00	10095.00				暂全部按货币补偿考虑，（标准房屋市场价格-标准房屋重置成新价+房屋重置成新价）×因素修正×房屋建筑面积。参考景贤瑞庭项目售价32110元/平方米，并修正计算
1.2	自建房屋重置成新价				—	0.00				暂按无自建房考虑

1.3	装修及附属物				268.00	268.00		北京工业大学房山新校区项目国有土地上住宅房屋腾退 补偿安置方案
1.4	搬迁补助费				13.00	13.00		北京工业大学房山新校区项目国有土地上住宅房屋腾退 补偿安置方案
1.5	家电改移补助 费				5.00	5.00		北京工业大学房山新校区项目国有土地上住宅房屋腾退 补偿安置方案
1.6	整体搬家奖				435.00	435.00		北京工业大学房山新校区项目国有土地上住宅房屋腾退 补偿安置方案
1.7	建筑节能奖				145.00	145.00		北京工业大学房山新校区项目国有土地上住宅房屋腾退 补偿安置方案
1.8	停产停业补助 费				27.00	27.00		按建筑面积的10%预估
1.9	周转费				44.00	44.00		按4个月计算
1.10	购房补助奖				754.00	754.00		北京工业大学房山新校区项目国有土地上住宅房屋腾退 补偿安置方案
2	集体企业房屋 征收（拆迁）补 偿费				4405.00	4405.00		

2.1	房屋重置成新价				2726.00	2726.00			暂估，以评估价格为准
2.2	搬迁补助费				44.00	44.00			按照被腾退房屋建筑面积，建筑面积最终以实际认定面积为准
2.3	停产停业补助费				545.00	545.00			最终面积按认定的实际用于生产经营的正式房屋面积为准
2.4	地上物				1090.00	1090.00			暂估
3	国有企业房屋征收（拆迁）补偿费				121698.00	121698.00			
3.1	区位价格补偿价				64185.00	64185.00			3.1.1-3.1.3之和
3.1.1	工业用地				44009.00	44009.00			参考其他项目暂估
3.1.2	农用地				8773.00	8773.00			参考其他项目
3.1.3	代征道路				11404.00	11404.00			参考其他项目暂估
3.2	房屋重置成新价及装修				43135.00	43135.00			暂估，最终以评估价格为准
3.3	附属物				2079.00	2079.00			暂估，最终以评估价格为准

3.4	搬迁补助费					719.00	719.00		按照被腾退实测房屋面积
3.5	停产停业补助费					11503.00	11503.00		最终面积按认定的实际用于生产经营的正式房屋面积为 准
3.6	设备迁移费					2157.00	2157.00		按房屋重置价的 5%暂估
4	房屋征收（拆迁）管理费					4251.00	4251.00		
4.1	房屋征收（拆迁）服务费					1379.00	1379.00		按照市场收费一般水平确定
4.2	房屋征收（拆迁）评估费					1509.00	1509.00		按照市场收费一般水平确定
4.3	房屋征收（拆迁）测绘费					32.00	32.00		—
4.3.1	住宅建筑					0.46	0.46		依据国测财字（2002）3 号
4.3.2	非住宅建筑					32.00	32.00		国有非宅、集体非宅面积之和；依据国测财字（2002）3 号
4.4	房屋征收（拆迁）招投标代理费					67.00	67.00		依据《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格 [2002]1980 号），并结合市场一般水平

4.5	拆除服务费				790.00	790.00	790.00		国有住宅、国有非住宅、集体非住宅面积之和；按照市场收费一般水平确定。平房 30 元/m <sup>2</sup> ，楼房 70 元/m <sup>2</sup> ；按楼房、平房各 50% 计算
4.6	建筑垃圾处理费（渣土消纳费）				474.00	474.00	474.00		平房每平方米大概出 0.8 吨，楼房每平方米大概出 1.2 吨建筑垃圾，目前在实施大学城项目渣土消纳费为 30 元/吨。
5	市政、公共设施拆迁移改费				1000.00	1000.00	1000.00		暂估
6	已发生地上物拆迁、管理及财务费				4472.00	4472.00	4472.00		长阳镇提供数据
(四)	市政基础设施配套费用工程建设其他费				1338.00	1338.00	1338.00		
1	审计及造价咨询费用				297.00	297.00	297.00		《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》

2	市政规划方案 编制费				297.00	297.00				依据国家物价局和建设部[1993]价费字 168 号、《工程 勘察设计的收费管理规定》（计价格[2002]10 号）结合市 场行情确定（2%）
3	勘察费				149.00	149.00				《工程勘察设计收费标准》并结合市场价格
4	招标代理服务 费				149.00	149.00				依据《招标投标服务收费管理暂行办法》（计价格 [2002]1980 号）
5	工程建设监理 费				149.00	149.00				依据发改价格[2007]670 号结合市场水平
6	设计费				297.00	297.00				依据计价格（2002）10 号并结合市场一般水平
(五)	道路及电力工 程其他费				573.37	573.37				包含书院北街、于管营
1	建设单位管理 费				100.42	100.42				京财经二[2016]1685 号
2	工程建设监理 费				91.10	91.10				发改价格[2007]670 号
3	勘察及测绘费				36.95	36.95				工程勘察设计收费标准[2002 年修订本]
4	设计费				134.19	134.19				

5	竣工图编制费					8.00	8.00					设计费*8%
6	施工图文件审查费					6.50	6.50					设计费*6.5%
7	招标代理服务 费					14.90	14.90					计价格[2002]1980号
8	招标交易服务 费					2.53	2.53					京发改[2004]737号
9	可研编制费					16.41	16.41					计价格[1999]1283号
10	社会稳定风险 分析评估报告 编制费					11.41	11.41					计价格[1999]1283号
11	环评报告书编 制费					2.97	2.97					计价格[2002]125号
12	矿藏压覆检测 费					6.22	6.22					
13	造价咨询费					37.48	37.48					京价协[2015]011号
13.1	施工图预算编 制费					10.00	10.00					



13.2	清单预算编制费				12.48	12.48				
14	水影响评价费				45.12	45.12				
14.1	水保编制费				7.00	7.00				
14.2	水土保持补偿费				5.00	5.00				
14.3	水土保持监测费				11.00	11.00				
14.4	水土保持验收费				5.00	5.00				
15	施工扬尘排污费				24.15	24.15				
16	选线设计和项目综合				15.00	15.00				暂估
17	质量检测费				10.00	10.00				暂估
18	洪水影响编制费				10.00	10.00				暂估
(六)	其他费用				1491.00	1491.00				

水保监[2005]22号

京环发[2015]5号

1	围墙、围挡费用				315.00	315.00			按用地面积估算围挡长度，每延米 850 元计算
2	场地看护费				385.00	385.00			按项目征拆区实际占地面积基数计取，三班倒，按 2 年计算
3	除草苫盖				429.00	429.00			按征拆区实际占地面积，除草和苫盖共 3 元/m <sup>2</sup> ，一年一次，共 2 年
4	土壤剥离费				28.00	28.00			依据《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)； 按耕地面积计算
5	环保税				334.00	334.00			依据北京市地方税务局北京市环境保护局 2018 年第 3 号，应纳税额=用地面积×0.065×施工工期 2×施工工地扬尘排放调整系数 2×具体适用税额 12
(七)	财务费				12091.00	12091.00			
(八)	利润或管理费				4976.00	4976.00			
(九)	两税两费				13932.00	13932.00			
(十)	审计费用				746.00	746.00			
(十一)	电力工程接入费用				18554.00	18554.00			

三	预备费					17162.93	17162.93				
(一)	征地不可预见费					2575.00	2575.00			(二) 征地费用×5%	
(二)	征地不可预见费					14314.00	14314.00			国有居民房屋征收（拆迁）补偿费、集体企业房屋征收（拆迁）补偿费、国有企业房屋征收（拆迁）补偿费、房屋征收（拆迁）管理费及市政、公共设施拆迁补偿费之和的 10%	
(三)	道路工程预备费					274.93	274.93				
	合计	18304				285063	303367				

单位：万元

## 五、资金筹措

本项目总投资估算 303367 万元，计划使用区级财政预算资金 965 万元，占比 0.32%；市级三项定额资金 164802 万元，占比 54.32%；专项债券资金 137600 万元，占比 45.36%。三者合计 303367 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	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
区级财政预算资金	952	0	0	13	965	0.32%
市级三项定额资金 (万元)	0	164802	0	0	164802	54.32%
专项债券(万元)	0	17200	54500	65900	137600	45.36%
合计	952	182002	54500	65913	303367	100%
分年度占比	0%	60%	18%	22%	100%	

## 第四章 项目收入分析

### 一、项目经营性收入分析

债券存续期内，本项目经营性收入合计 242538 万元，包括：园区运营收入 96 万元，土地出让收入 242442 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	园区运营收入	96
2	土地出让收入	242442
合计		242538

#### （一）园区运营收入

##### 1. 园区道路养护收入

##### （1）收入定价

参考近年房山区市政道路养护维护项目包括日常道路巡视、道路维护维修，以及城市道路路侧带范围内直接服务于行人的设施和交通设施维护等养护维护工作，该项目道路维护服务费单价暂定为 6 元/平方米/年。

##### （2）付费对象规模

本项目需对 2.31 万平方米园区道路提供养护服务，其中书院北街项目 0.65 万平方米，良师路工程 1.40 万平方米，文雅街工程 0.26 万平方米。

### （3）项目收入情况

经测算，园区道路养护服务年收入为 14 万元，债券存续期内总收入为 84 万元。

## 2. 园区绿地养护收入

### （1）收入定价

依据北京市园林绿化局关于印发《北京市城镇绿地养护管理投资标准的意见》的通知（京绿办发【2021】300 号），本项目绿地养护服务费单价暂定为 9 元/平方米·年。

### （2）付费对象规模

本项目需对 0.22 万平方米绿化工程提供养护服务，其中书院北街项目 0.02 万平方米，良师路工程 0.12 万平方米，文雅街工程 0.08 万平方米。

### （3）项目收入情况

经测算，园区绿地养护服务年收入为 2 万元，债券存续期内总收入为 12 万元。

表 4-2 项目分年度园区运营收入合计表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年园区运营收入						合计
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	
道路养护	收入定价（元/平方米·年）	6	6	6	6	6	6	
	付费对象规模（万平方米）	2.31	2.31	2.31	2.31	2.31	2.31	
	收入小计（万元）	14	14	14	14	14	14	84
绿地养护	收入定价（元/平方米·年）	9	9	9	9	9	9	
	付费对象规模（万平方米）	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	
	收入小计（万元）	2	2	2	2	2	2	12
	收入小计	16	16	16	16	16	16	96

（二）土地出让收入

依据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发【2024】52号），“对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿

还”，由于本项目自身收入难以实现全部本息偿还，因此，除本项目园区运营收入外，依据北京市房山区人民政府办公室《关于研究良乡大学城申请专项债资金平衡方案有关事宜的会议纪要》（房政研〔2025〕第 61 号），其他平衡地块的未来土地出让收入也可作为本项目的补充收入。

1、土地出让规模

本项目计划使用 FS00-0125-0009、FS00-0126-0064 两个平衡地块的土地出让收入，用地面积约 8.11 公顷，规划建筑规模约 16.22 万平方米。

表 4-3 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
FS00-0125-0009	城镇住宅用地	4.15	8.3	2026
FS00-0126-0064	城镇住宅用地	3.96	7.92	2026

2、土地出让单价

根据 2024 年 8 月挂牌成交的 FS00-0125-0008 地块、FS00-0125-0004 地块，位于拱辰街道，用地面积约 4.83 公顷，建筑规模约 9.06 万平方米，规划用地性质为城镇住宅用地、幼儿园用地，最终由北京城乡房屋建设开发有限责任公司竞得，总成交价 16.44 亿元，单价为 18145.69 元/平方



米，故本项目城镇住宅用地入市楼面单价按 18145.69 元/平方米估算。

城镇住宅用地政府土地出让收益按照《城镇土地估价规程》及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）的要求，采用基准地价系数修正法、剩余法进行评估，以两种评估方法结果加权平均值 25%作为政府土地出让收益单价，为 4536.42 元/平方米。

综上，本项目 2024 年城镇住宅用地价格按 13609.27 元/平方米（本次土地出让收益预测，不含政府收益金额）。

依据《2025 年北京市政府工作报告》，2025 年北京地区生产总值目标增长 5%左右，保守估计土地出让价格年增长率按 4.8%计算。

表 4-4 项目土地出让收入预测单价表

地块	用地性质	出让单价(元/平方米)
		2026 年
FS00-0125-0009、FS00-0126-0064	城镇住宅用地	14947.11

（三）土地出让收入预测

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两个地块的土地出让收入合计为 242442 万元。

表 4-5 项目出让土地收入预测表

项目名称		2026 年
FS00-0125-0009	单价为（元/平方米）	14947.11
	面积（万平方米）	8.3
	金额（万元）	124061.01
FS00-0126-0064	单价为（元/平方米）	14947.11
	面积（万平方米）	7.92
	金额（万元）	118381.11
合计	金额（万元）	242442.12

## 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，本项目分年度收入如下表：

表 4-6 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入							合计
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
园区经营收入		16	16	16	16	16	16	96
土地出让收入	242442							242442
合计	242442	16	16	16	16	16	16	242538

## 第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营支出为 72 万元，包括原材料支出 12 万元、水费支出 24 万元、工资及福利费支出 36 万元、相关税费支出 0 元。

### 一、原材料支出

原材料费是指本项目的绿化、道路运营过程中需要购买的原材料的费用，比重一般占其相关收入的 10%左右，本项目按照绿化、道路、物业服务收入的 10%计算，平均每年为 2 万元，债券存续期内外购原材料费用共计为 12 万元。

### 二、水费支出

一般情况下绿化养护单方耗水量大致在 0.2-0.5 吨/平方米·年，平均值为 0.35 吨/平方米·年。本项目绿化维护耗水按照 0.35 吨/平方米·年计算，绿地养护面积为 0.22 万平方米，年度绿化维护耗水量为 0.08 万吨；北方地区气候干燥，为了抑制扬尘和保持道路清洁湿润，道路洒水每天需要 2-3 次，每平方米年度耗水量可能在 0.8-1.5 立方米左右，平均值为 1.15 吨/平方米·年，道路养护面积为 2.31 万平方米，年度道路维护耗水量为 2.66 万吨。根据北京市发展和改革委员会及北京本地宝查询可知，北京市自来水价格分为不同阶梯，其中第一阶梯的价格适用于包括市政绿化

在内的多种用途。具体到房山区市政绿化用水，其单价被设定为每立方米 1.36 元。本项目债券存续期内水费支出共计 24 万元。

### 三、工资及福利费

本项目人员涉及道路养护人员、绿地养护人员。道路养护人员每 100 万平方米道路一般配备 10- 20 人左右，主要承担着局部区域的交通功能，养护工作、基本清扫和简单维护。按照绿地三级养护，每 100 万平方米绿地需要 111-143 人左右，平均每 100 万平方米绿地需要 127 人，以保持绿地基本功能和植被正常生长，定期修剪、病虫害防治等为主。本项目道路维护面积 2.31 万平方米，绿地维护面积 0.22 万平方米，共需配置 1 名养护人员。工资及福利水平为 60000 元/年。经测算，项目债券存续期内人员工资及福利费支出共计 36 万元。

### 四、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、地方教育附加及所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1、销项税中养护服务收入适用税率取 6%。本项目债券存续期内销项税共计 0 万元。

2、可抵扣进项税包括固定资产投资中的可抵扣进项税及运营进项税。其中：

（1）总投资中工程建设其他费（扣除土地费用）适用税率取 6%，建筑工程费、安装工程费和预备费适用税率为 9%，设备购置费税率取 13%，建设期内形成的可抵扣进项税在运营期内予以逐年抵扣。本项目建设期内形成的可抵扣进项税为 16685 万元。

（2）运营期进项税中原材料税率取 13%，水费税率取 9%。本项目债券存续期内运营进项税共计 0 万元。

3、增值税附加税包括城市维护建设税 7%，教育费附加 3%、地方教育附加费 2%，本项目债券存续期内增值税附加税共计 0 元。

4、所得税税率为 25%。本项目债券存续期内所得税共计 0 万元。

综上，本项目债券存续内税费支出为 0 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 5-3 项目分年度支出表

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出					
		2027	2028	2029	2030	2031	2032
原材料		2	2	2	2	2	2
水费	用水量（万立方米/年）	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
	单价（元/立方米）	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
	水费（万元）	4	4	4	4	4	4
工资及福利费	人数	1	1	1	1	1	1
	单价（元/年）	60000	60000	60000	60000	60000	60000
	工资及福利费（万元）	6	6	6	6	6	6
增值税及附加		0	0	0	0	0	0
所得税		0	0	0	0	0	0
合计		12	12	12	12	12	12

## 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	分年净收益							合计
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
项目收入	242442	16	16	16	16	16	16	242538
项目运营支出	0	12	12	12	12	12	12	72
收益	242442	4	4	4	4	4	4	242466

### 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 137600 万元，具体发行计划如下：计划 2025 年发行 17200 万元，其中：2025 年本批次申请专项债券 10000 万元（通过将 2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目专项债券资金调增至本项目 10000 万元），债券利率 1.39%，期限 3 年，本次使用调增资金暂时以 2025 年 6 月 16 号作为利息分割日，即本次使用调增资金利息起算日从 2025 年 6 月 16 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，具体信息如表 6-2 所示；2025 年下半年申



请发行 7200 万元，债券期限为 5 年，债券利率 3.2%（结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 3.2%）。后续批次发行 120400 万元，债券期限为 5 年，债券利率 3.2%（结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 3.2%）。分年度还本付息明细如表 6-3 所示。

表 6-2 2025 年使用调增专项债券资金情况表

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	房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目	3 年，1.39%	10000	项目进展较为缓慢，无法按期完成支出。	房山区良乡大学城主园区及拓展东区基础设施建设	10000	2025 年 12 月底前	项目推进较快

							项目			
--	--	--	--	--	--	--	----	--	--	--

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	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年	0	17,200	0	17,200	1.39%、3.2%	0	0
2	2026 年	17,200	54,500	0	71,700	1.39%、3.2%	324	324
3	2027 年	71,700	65,900	0	137,600	1.39%、3.2%	2,113	2,113
4	2028 年	137,600	0	10,000	127,600	1.39%、3.2%	4,222	14,222
5	2029 年	127,600	0	0	127,600	3.2%	4,083	4,083
6	2030 年	127,600	0	7,200	120,400	3.2%	4,083	11,283
7	2031 年	120,400	0	54,500	65,900	3.2%	3,853	58,353
8	2032 年	65,900	0	65,900	0	3.2%	2,109	68,009
	小计		137,600	137,600			20,787	158,387

注：本批次债券资金调增 10000 万元，即将 2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目专项债券资金调增至本项目 10000 万元，调增资金暂时以 2025 年 6 月 16

号作为利息分割日，时间最终以市级批复时间为准，该笔调增资金由原项目承担 118 天利息，剩余 2 年零 247 天利息由本项目承担。

综上，本项目债券存续期内本金为 137600 万元，利息为 20787 万元，本项目债券存续期本息合计为 158387 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	
2026 年	242442	0	324	324	是
2027 年	4	0	2113	2113	
2028 年	4	10000	4222	14222	
2029 年	4	0	4083	4083	
2030 年	4	7200	4083	11283	
2031 年	4	54500	3853	58353	
2032 年	4	65900	2109	68009	
合计	242466	137600	20787	158387	
本息覆盖倍数		1.53			

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 1.53，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 1.53 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，为项目实施提供有利的资金保障。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，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	218219	230343	242466	254589	266713
债券本息合计	158387	158387	158387	158387	158387
债券本息覆盖率	1.38	1.45	1.53	1.61	1.68

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

**预算执行。**财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手

续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

## 第九章 项目信息披露计划及主管部门责任

### 一、信息披露计划

#### （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。

