



## 2025 年北京市政府专项债券（十期）

### 密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用 房项目（调减项目）专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京中关村密云园发展集团有限公司



主管部门（全称）：中关村科技园区密云园管理委员会



密云区财政局

2025 年 12 月 25 日





## 目录

第一章 项目概况 .....	- 4 -
一、项目所在区域情况 .....	- 4 -
二、项目名称 .....	- 5 -
三、项目单位 .....	- 5 -
四、项目主管部门 .....	- 6 -
五、项目建设内容 .....	- 6 -
六、项目投资估算 .....	- 7 -
七、项目地点 .....	- 8 -
八、建设工期及实施进度计划 .....	- 8 -
九、项目审批情况 .....	- 8 -
十、债券资金使用合规性 .....	- 9 -
十一、项目建设运营模式 .....	- 10 -
十二、项目投后管理 .....	- 10 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	- 11 -
一、项目实施的必要性 .....	- 12 -
二、项目经济效益 .....	- 13 -
三、项目社会效益 .....	- 14 -
四、项目事前绩效评估情况 .....	- 15 -
第三章 项目投资估算与资金筹措 .....	- 19 -
一、编制依据及原则 .....	- 19 -
二、估算范围 .....	- 19 -
三、估算说明 .....	- 19 -
四、建设内容及投资估算 .....	- 20 -
五、资金筹措 .....	- 24 -
第四章 项目收入分析 .....	- 24 -
第五章 项目运营成本分析 .....	- 29 -
一、人员支出 .....	- 29 -
二、税费支出 .....	- 30 -
第六章 项目收益与融资平衡方案 .....	- 33 -



一、项目收益分析 .....	33 -
二、项目融资本息 .....	33 -
三、项目收益与融资平衡分析 .....	34 -
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	36 -
第七章 项目风险控制 .....	37 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	37 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	38 -
三、敏感性分析 .....	39 -
第八章 还款保障情况 .....	40 -
一、还款责任及保障 .....	40 -
二、项目资产管理 .....	40 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	41 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任 .....	42 -
第十章 其他需要说明的事项 .....	43 -

云



80011



## 第一章 项目概况

密云经济开发区兴源街9号厂房及附属用房项目总投资23908万元，截至2025年10月，已发行专项债券18646.00万元。其中：2024年发行18700万元，期限10年，利率2.1%，半年付息一次。因年底无法形成支出，调减8054万元至密云区大唐庄、小唐庄、王家楼棚户区改造项目，2025年2月发行8000万元，债券期限10年，利率1.7%。由于多重因素导致工期延后，本次拟调减2600.00万元，调减部分由市财政统筹安排。调减后，本项目累计发债金额为16046.00万元。

### 一、项目所在区域情况

2024年，密云区常住人口52.4万人，比上年末减少0.2万人。地区生产总值374亿元，比上年增长4.6%。2023年5月4日北京市规划和自然资源委员会同意《密云新城0205、0206、0301、0302街区控制性详细规划（街区层面）（2020-2035）》京规自函[2023]852号。规划范围北至京密路，南至京承高速公路，东至潮河、白河交汇处，西至密云区界，总面积约11.61平方公里，包括MY00-0205、0206、0301、0302四个街区。规划建设用地总规模9.61平方公里，规划地上总建筑规模441.10万平方米，重点通过低效产业腾退和转型升级，形成高品质创新要素和新型产业承接空间；完善三大设施功能布局，提高民生保障和综合服务供给



能力；以多层次、多样化居住生活空间，满足中关村科技园区密云园多元化人才引进需求。

## 二、项目名称

密云经济开发区兴源街9号厂房及附属用房项目(调减)(以下简称“本项目”或“项目”)，属于专项债券重点支持的产业园区基础设施领域项目。

## 三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京中关村密云园发展集团有限公司，项目单位已累计申请专项债券 39300 万元，实际支出 35383.33 万元，支持项目 4 个。支出进度 90.03%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 18646 万元，目前已累计支出 14729.39 万元，支出进度 78.99%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京中关村密云园发展集团有限公司		
法定代表人	赵启安	成立日期	1992 年 7 月 11 日
注册资本	28000 万元	营业期限	无固定期限
统一社会信用代码	91110228102971908K		
注册地址	北京市密云区滨河路 178 号院 3 号楼		
经营范围	土地一级开发、房地产开发与经营；投资管理；旅游服务；销售建筑材料；货物进出口；仓储服务；劳务派遣。		
单位类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	密云区政府 100%		

北京中关村密云园发展集团有限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，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

#### 四、项目主管部门

本项目主管部门为中关村科技园区密云园管理委员会。

中关村科技园区密云园管理委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京中关村密云园发展集团有限公司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中关村科技园区密云园管理委员会相关预算资金等措施偿债。

#### 五、项目建设内容

根据北京市密云区经济和信息化局《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案变更证明（京密经信局备【2023】33号）》、建设工程规划许可证《2023规自（密）建字0013号》，本项目主要建设规模和内容是：密云经济开发区兴源街9号厂房及附属用房项目，总建筑面积23821.65平方米，新建1#厂房建筑面积23509.89平方米、固废站建筑面积179.76平方米，危化库建筑面积132.00平方米。



相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房项目	23821.65 平方米	1.00364 万元/平方米	23908 万元
合计	23821.65 平方米	1.00364 万元/平方米	23908 万元

## 六、项目投资估算

本项目总投资 23908 万元，其中工程费用 16133 万元，占比 67.48%；工程建设其他费用 5987 万元，占比 25.04%，预备费用 1788 万元，占比 7.48%。

表 1-3 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	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	16133	5987	1788	0	0	23908
占比	67.48%	25.04%	7.48%	0	0	100%

从资金来源看，项目使用中央预算资金 3100 万元，占比 12.97%；单位自有资金 4762 万元，占比 19.92%；专项债券资金 16046 万元，占比 67.12%。除以上列示资金来源外，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北京市密云区经济开发区兴源街 9 号。东至兴源街，西至北京紫云腾中药饮片有限公司、北京正仁医疗设备有限公司，南至三河市仙亚钢结构房屋有限公司，北至云腾路。

## 八、建设工期及实施进度计划

项目为新建项目，项目已于 2024 年 3 月开工，预计 2025 年 12 月底竣工验收投入使用。约为 22 个月。

重要节点的实施进度计划如下：

2024 年 3 月-11 月 计划完成总工程量的 65%。

2024 年 12 月-2025 年 1 月计划完成总工程量的 70%。

2025 年 3 月-12 月计划完成总工程量的 100%。

## 九、项目审批情况

1. 立项审批。2023 年 12 月 15 日，北京市密云区经济和信息化局《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案变更证明（京密经信局备【2023】33 号）》，原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2024 年 2 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》京（2024）密不动产权第 0001374 号，载明权利人为北京中关村密云园发展集团有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为工业用地，面积 31414.52 平方米。



3. 规划审批。2023 年 12 月 28 日，北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（2023 规自（密）建字 0013 号），载明建设单位为北京中关村密云园发展集团有限公司，项目名称为密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房项目（1#厂房等 5 项），位于北京市密云区兴源街 9 号，总建筑面积 23821.65 平方米，其中地上建筑面积 22084.33 平方米，地下建筑面积 1737.32 平方米。

4. 环评备案。本项目不涉及。

5. 施工许可。2023 年 12 月 28 日，北京市密云区住房和城乡建设委员会核发《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号【2023】施【密】建字 0028 号），载明建设单位为北京中关村密云园发展集团有限公司，工程名称为密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房项目（1#厂房等 5 项），建设面积 23821.65 平方米。

综上，密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房项目（1#厂房等 5 项）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，由北京中关村密云园发展集团有限公司按照建设进度，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收益与融资自



求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 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

## 十一、项目建设运营模式

本项目建设期约为 22 个月，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。项目建成后招商出租。租金收入由实施单位北京中关村密云园发展集团有限公司收取，分账管理，由北京中关村密云园发展集团有限公司上缴财政归还债券本息。

## 十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入为项目建成后厂房租赁收入，由北京中关村密云园发展集团有限公司收取，分账管理，用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴财政用于偿债。

债务本息偿还。项目建成后厂房租赁产生的收益，由区财政组织偿还到期债券本金及利息。

无收入期间付息及费用由项目实施单位即北京中关村密云园发展集团有限公司承担。



十三、**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，权益登记在中关村科技园区密云园管理委员会名下。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市级财政部门审核，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 项目实施必要性和经济社会效益分析**

2024 年密云区常住人口 52.4 万人，比上年末减少 0.2 万人。地区生产总值 374 亿元，比上年增长 4.6%。2023 年 5 月 4 日北京市规划和自然资源委员会同意《密云新城 0205、0206、0301、0302 街区控制性详细规划（街区层面）（2020-2035）》京规自函[2023]852 号。规划范围北至京密路，南至京承高速公路，东至潮河、白河交汇处，西至密云区界，总面积约 11.61 平方公里，包括 MY00-0205、0206、0301、0302 四个街区。规划建设用地总规模 9.61 平方公里，规划地上总建筑面积 441.10 万平方米，重点通过低效产业腾退和转型升级，形成高品质创新要素和新型产业承接空间；完善三大设施功能布局，提高民生保障和综合服务供给能力；以多层次、多样化居住生活空间，满足中关村科技园区密云园多元化人才引进需求。



## 一、项目实施的必要性

### （一）符合国家政策导向。

为深入贯彻习近平总书记对中关村世界领先科技园区和北京国际科技创新中心建设重要指示批示精神，工业和信息化部、科学技术部、北京市人民政府近日联合印发《中关村世界领先科技园区建设方案（2024—2027 年）》，明确了中关村建设世界领先科技园区的总体要求，提出到 2027 年成为世界科技园区发展的重要标杆；展望 2035 年，全面建成世界领先科技园区，中关村的影响力、竞争力、引领力全面领先。

### （二）高度契合地区规划。

2023 年 5 月 4 日北京市规划和自然资源委员会同意《密云新城 0205、0206、0301、0302 街区控制性详细规划（街区层面）（2020-2035）》京规自函[2023]852 号。规划范围北至京密路，南至京承高速公路，东至潮河、白河交汇处，西至密云区界，总面积约 11.61 平方公里，包括 MY00-0205、0206、0301、0302 四个街区。规划建设用地总规模 9.61 平方公里，规划地上总建筑规模 441.10 万平方米，重点通过低效产业腾退和转型升级，形成高品质创新要素和新型产业承接空间；完善三大设施功能布局，提高民生保障和综合服务供给能力；以多层次、多样化居住生活空间，满足中关村科技园区密云园多元化人才引进需求。

### （三）能充分发挥当地资源禀赋。



实施本项目，有利于落实街区控制性规划目标，实现项目建设时序与空间资源配置、土地供应计划、资金投放安排相协调，实现项目跟着规划走，优先利用存量资源，盘活土地存量，高效发挥土地价值。

#### **（四）能有效解决当前瓶颈问题。**

实施本项目，对建立“动态调控储备土地”+“腾笼换鸟”机制，加强产业准入管控，引导渐进更新，促进形成约200公顷的动态留白空间，为完善首都功能、构建高精尖产业提供战略空间储备能起到积极作用。

## **二、项目经济效益**

#### **（一）提供公共产品，改善公共服务。**

本项目的建设对建立“动态调控储备土地”+“腾笼换鸟”机制，加强产业准入管控，引导渐进更新，促进形成约200公顷的动态留白空间，为完善首都功能、构建高精尖产业提供战略空间储备能起到积极作用。

项目建设为：总建筑面积23821.65平方米，其中1#厂房一座建筑面积23509.89平方米，固废站一座建筑面积179.76平方米，危化库一座建筑面积132平方米。

#### **（二）促进群众就业，增加群众收入。**

已有某航空产业项目将落户本项目，属高精尖产业，本项目弥补了密云区产业空白，将促进群众就业，解决劳动力就业，增加群众收入，提高经济总量。

#### **（三）弥补发展短板，带来长远效益。**



项目符合《密云新城 0205、0206、0301、0302 街区控制性详细规划(街区层面)(2020 年-2035 年)》，项目实施有利于加快密云区产业项目转型升级，促进绿色高质量发展，弥补密云区行业领域空白，为弥补发展短板和城市经济社会发展带来长远效益发挥积极作用。

#### **(四) 拉动有效投资，推动经济增长。**

本项目建设将实现总投资 23908 万元，有效拉动投资，推动社会经济增长。

### **三、项目社会效益**

#### **(一) 完善基础设施，推动高质量发展。**

本项目属于产业园区基础设施建设项目，对完善园区及城市基础设施建设，推动城市经济高质量发展有重要意义。

#### **(二) 增进民生福祉，提高生活品质。**

本建设项目的完成，对完善产业园区基础设施建设、扩大居民就业，增加居民收入，提高生活品质，增进民生福祉具有重要推动作用。

#### **(三) 繁荣社会事业，强化人才智力支撑。**

本项目的建设和实施，为推动繁荣社会事业，强化人才智力提供有力支撑。

#### **(四) 推动绿色发展，改善生产生活环境。**

建设本项目，有利于推进园区及密云新城生产生活绿色便捷，安全韧性，改善生产生活环境。



#### 四、项目事前绩效评估情况

##### （一）项目实施的必要性、公益性

为深入贯彻习近平总书记对中关村世界领先科技园区和北京国际科技创新中心建设重要指示批示精神，工业和信息化部、科学技术部、北京市人民政府近日联合印发《中关村世界领先科技园区建设方案（2024—2027 年）》，明确了中关村建设世界领先科技园区的总体要求，提出到 2027 年成为世界科技园区发展的重要标杆；展望 2035 年，全面建成世界领先科技园区，中关村的影响力、竞争力、引领力全面领先。

根据《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》和《密云分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》、《密云新城 0205、0206、0301、0302 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》的相关要求，中关村科技园区密云园作为密云新城的重要产业功能区，是与怀柔科学城协同发展、实现新能源和节能环保科研成果转化的重要基地，当前，正处于向高质量发展的关键转型期。

综上所述，本项目符合国家、北京市及密云区的相关政策要求。

##### （二）项目投资合规性与项目成熟度

###### 1. 项目投资合规性

（1）立项审批。2023 年 12 月 15 日，北京市密云区经济和信息化局《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资



资项目备案变更证明（京密经信局备【2023】33号）》，原则上同意该建设项目。

**(2) 用地审批。**2024年2月27日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》京（2024）密不动产权第0001374号，载明权利人为北京中关村密云园发展集团有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为工业用地，面积31414.52平方米。

**(3) 规划审批。**2023年12月28日，北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《建设工程规划许可证》（2023规自（密）建字0013号），载明建设单位为北京中关村密云园发展集团有限公司，项目名称为密云经济开发区兴源街9号厂房及附属用房项目（1#厂房等5项），位于北京市密云区兴源街9号，总建筑面积23821.65平方米，其中地上建筑面积22084.33平方米，地下建筑面积1737.32平方米。

**(4) 施工许可。**2023年12月28日，北京市密云区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号【2023】施【密】建字0028号），载明建设单位为北京中关村密云园发展集团有限公司，工程名称为密云经济开发区兴源街9号厂房及附属用房项目（1#厂房等5项），建设面积23821.65平方米。

综上，密云经济开发区兴源街9号厂房及附属用房项目已取得部分审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划。

## 2. 项目成熟度



项目已取得《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案变更证明》（京密经信局备[2023]33号）、《不动产权证书》（京（2024）密不动产权第0000517号）、《建设工程规划许可证》（2023规自（密）建字0013号）、《建筑工程施工许可证》（编号[2023]施[密]建字0028号），项目建设已开工。现已与潜在客户达成初步合作意向，并已收取风险保证金。

### （三）项目资金来源和到位可行性

#### 1. 资金来源

从资金来源看，项目使用中央预算资金3100万元，占比12.97%；单位自有资金4762万元，占比19.92%；专项债券资金16046万元，占比67.12%。除以上列示资金来源外，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。

#### 2. 资金到位可行性

项目自筹资金为项目单位自有资金，已全部到位。预算资金已全部到位。专项债券资金按照政策流程有序进行。

### （四）项目收入、成本、收益预测合理性；

#### 1. 项目收入

本项目预计厂房租赁形成收入合计25,413.08万元。现已与意向单位达成初步意向，租期9年，年租金2,687.08



万元，每3年上涨5%，并已收取风险保证金，预计出租获得现金流入25,413.08万元。

## 2. 项目成本

本项目运营成本为租赁期安保费用按10名安保人员，每人月支出0.5万元，每三年递增5%测算，预计运营成本金额为567.45万元。

## 3. 项目收益预测

按上述收入成本测算，预计租赁净收入24,845.63万元（25,413.08-567.45）。

### （五）绩效目标合理性；

绩效目标分别设置了产出指标、效益指标和满意度指标等。产出指标包含数量指标、质量指标、时效指标、成本指标。效益指标含经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等。

指标设定具有一定科学性和合理性。

### （六）其他需要纳入事前绩效评估的事项。

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



评估分数为 93 分，总体意见为：予以支持。

建议密云区人民政府及北京市人民政府支持本项目发行使用本批次政府专项债券。

### 第三章 项目投资估算与资金筹措

#### 一、编制依据及原则

1. 招标文件编制依据：《北京市房屋建筑和市政工程施工招标文件标准文本》(2017 版)、《北京市房屋建筑和市政工程监理招标文件标准文本》(2019 版)。

2. 清单及控制价编制依据：《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)，《北京市建设工程计价依据——预算消耗量标准(2021 年)》。

3. 工程招标依据：《必须招标的工程项目规定》(国家发展改革委令第 16 号)、《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》(发改法规规〔2018〕843 号)

#### 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、工程建设其他费用和预备费。

#### 三、估算说明

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价指数信息进行调整，以单



方指标计入；

2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；

3. 建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

4. 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

(1) 项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

(2) 建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

5. 基本预备费按第一、二部分费用合计的3%计入；

6. 建设期利息：专项债券暂按2.1%融资利率计取。

#### 四、建设内容及投资估算

本项目总建筑面积23821.65平方米，其中1#厂房一座建筑面积23509.89平方米，固废站一座建筑面积179.76平方米，危化库一座建筑面积132平方米。

本项目总投资23908万元，包括：

##### 1. 工程费用

由1#厂房、固废站、危化库、调蓄池1、调蓄池2、事故水池及室外工程组成，共计16133万元。建安工程费包括结构工程、装饰装修工程、给排水工程、暖通工程、强电工程、弱电工程、消防工程、电梯工程等费用，均参考类似项



目确定单方综合造价，乘以建筑面积后计算费用。

## 2. 工程建设其他费用

由勘察测绘费、实施方案编制费、设计费、招标代理费、工程量清单编制费、控制价编制费、竣工图编制费、项目建设单位管理费、监理费、环保税、地上物拆除工程、地上物拆除造价咨询、地上物拆除监理等费用组成，共计 5987 万元。

## 3. 预备费。项目预备费 1788 万元。

项目投资估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）			主要经济技术指标		
		建筑工程	其他费用	合计	单位	数量	单价
	合计	16133.16	7775.71	23908.87	平方米	23821.65	1.004
一	建安工程费用	16133.16	0.00	16133.16	平方米	23821.65	0.6772
1	土建工程			9714.72	平方米	25371.56	0.3828
1.1	1#厂房			9380.59			
1.1.1	厂房主体	6286.30		6286.30	平方米	19049.40	0.3300
1.1.2	车间辅房	2122.20		2122.20	平方米	4244.40	0.5000



1.1.3	地下室	972.09		972.09	平方米	1767.44	0.5500
1.2	危化库	52.22		52.22	平方米	130.56	0.4000
1.3	固废站	71.90		71.90	平方米	179.76	0.4000
1.4	非机动车棚	10.00		10.00			
1.5	成品岗亭	80.00		80.00			
1.6	雨水调蓄池	120.00		120.00			
2	总图工程			344.41			
2.1	道路及广场面积	151.31		151.31			
2.2	绿化面积	96.90		96.90			
2.3	围墙	66.20		66.20			
2.4	伸缩门	30.00		30.00			
3	给排水工程	1102.83		1102.83			
4	采通工程	2045.19		2045.19			
5	动力工程	456.72		456.72			
6	电气工程	2034.29		2034.29			
7	弱电工程	435.00		435.00			
二	第二部分工程建设其他工程费用		5987.70	5987.70			
1	土地购置费		4240.80	4240.80	亩	47.12	90
2	城市基础设施配套费		253.72	253.72			



3	建设单位管理费		140.93	140.93			
4	工程建设监理费		166.27	166.27			
5	工程勘察费		85.07	85.07			
6	工程设计费		567.12	567.12			
7	可行性研究报告编制及评审费		0.00	0.00			
8	全过程造价咨询服务费		139.09	139.09			
9	招标代理服务费用		20.17	20.17			
10	场地临时设施费		80.67	80.67			
11	工程质量检测费		40.33	40.33			
12	工程保险费		64.53	64.53			
13	环境影响评价及验收费		30.00	30.00			
14	节能评估费		16.00	16.00			
15	生产准备费		39.00	39.00			
16	办公及生活家具购置费		52.00	52.00			
17	建设工程交易服务费		12.00	12.00			
18	职业及劳动安全卫生评价费		40.00	40.00			
19	联合试运转费		0.00	0.00			
	第二部分工程建设其他工程费用合计	0.00	5987.70	5987.70			



三	预备费		1788.01	1788.01			
1	基本预备费		1788.01	1788.01			
2	价差预备费			0.00			

### 五、资金筹措

本项目备案总投资估算23908万元，使用中央预算资金3100万元，占比12.97%；单位自有资金4762万元，占比19.91%；专项债券资金16046万元，占比67.12%

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年	2025 年	合计	各类型占比
预算资金	3100		3100	12.97%
单位自筹资金	1562	3200	4762	19.91%
专项债券	10646	5400	16046	67.12%
合计	15308	8600	23908	100%
分年度占比	64.03%	35.97%	100%	

### 第四章 项目收入分析

本项目是以厂房租赁的全部收入作为主要还款来源的专项债券项目。

#### 一、市场比较法

本项目厂房租赁形成收入合计 25,413.08 万元。本项目



工业用地及厂房为按照预期客户要求所建，已与潜在客户达成意向并已收取保证金，年收取租金 2,687.08 万元，房产税由承租方承担，每 3 年上调 5%，租期 9 年，累计租赁收入 25,413.09 万元。预计 2026 年开始出租，第一年租金计算过程如下：

项目	面积	租金单价（元）	月租金（元）	年租金（元）
1 号厂房	23509.89	94	2,209,929.66	26,519,155.92
固废站	179.76	94	16,897.44	202,769.28
危化库	132	94	12,408.00	148,896.00
合计				26,870,821.20

项目分年收入计算如下：

单位：万元

收入类别	分年收入								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
经营性收入			2,687.08	2,687.08	2,687.08	2,821.44	2,821.44	2,821.44	2,962.51
合计			2,687.08	2,687.08	2,687.08	2,821.44	2,821.44	2,821.44	2,962.51
收入类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	……	合计
经营性收入	2,962.51	2,962.51							25,413.09
合计	2,962.51	2,962.51							25,413.09

## 二、收益还原法



采用收益还原法基本计算公式为：

收益现值 = 第 1 年净收益/(1+还原利率)<sup>1</sup> + 第 2 年净收益/(1+还原利率)<sup>2</sup> + ... + 第 n 年净收益/(1+还原利率)<sup>n</sup> 对于各年净收益相等或可平均的情况，可使用以下简化公式计算：

收益现值 = 年均净收益 × [1 - (1+还原利率)<sup>(-收益年数)</sup>] / 还原利率

其中：

收益现值 (V)：指项目资产在未来收益期内产生的净收益的当前总价值。

净收益 (A)：指项目年度租金收入扣除相关运营成本后的余额。

还原利率 (r)：指将未来收益转换为现值的比率，反映了投资的风险和资本的时间价值。

收益年数 (n)：指计算收益的期限。

### 本项目收益还原法测算过程

#### 1. 确定净收益流

项目各年度运营净收益（即租金收入扣除运营成本后的余额）如下表所示。该净收益可视为项目资产产生的、可用于覆盖债券本息的自由现金流。

年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
净收益 (万元)	2,627.08	2,627.08	2,627.08	2,758.44	2,758.44	2,758.44	2,896.36	2,896.36	2,896.36



## 2. 确定综合还原利率

综合还原利率的确定参考了以下因素：

无风险收益率基础：以本项目专项债券发行利率（2.1%）及同期国债利率为基准。

风险溢价：综合考虑工业厂房租赁市场的经营风险、区域经济风险及资产流动性差异，并参考北京市同类产业园区资产的投资回报率调研数据。

经综合权衡，本次测算采用的综合还原利率为 5.5%。该利率水平在无风险收益率基础上合理涵盖了投资风险，符合审慎评估原则。

## 2. 计算收益现值

将上表所列的 9 年净收益，以 5.5% 的还原利率逐年折现至 2025 年末（评估基准日），并加总求和。

具体计算过程如下：

2026 年净收益现值 =  $2,627.08 / 1.055 \approx 2,490.12$  万元；

2027 年净收益现值 =  $2,627.08 / (1.055^2) \approx 2,360.30$  万元；

2028 年净收益现值 =  $2,627.08 \text{ 万元} / (1 + 5.5\%)^3$   
=  $2,627.08 / (1.055^3) = 2,627.08 / 1.174241$   
 $\approx 2,237.25$  万元；



$$\begin{aligned} \text{2029 年净收益现值} &= 2,758.44 \text{ 万元} / (1 + 5.5\%)^4 \\ &= 2,758.44 / (1.055^4) = 2,758.44 / 1.238824 \\ &\approx 2,226.86 \text{ 万元}; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2030 年净收益现值} &= 2,758.44 \text{ 万元} / (1 + 5.5\%)^5 \\ &= 2,758.44 / (1.055^5) = 2,758.44 / 1.306960 \\ &\approx 2,110.77 \text{ 万元}; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2031 年净收益现值} &= 2,758.44 \text{ 万元} / (1 + 5.5\%)^6 \\ &= 2,758.44 / (1.055^6) = 2,758.44 / 1.379842 \\ &\approx 1,999.78 \text{ 万元}; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2032 年净收益现值} &= 2,896.36 \text{ 万元} / (1 + 5.5\%)^7 \\ &= 2,896.36 / (1.055^7) = 2,896.36 / 1.455233 \\ &\approx 1,990.30 \text{ 万元}; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2033 年净收益现值} &= 2,896.36 \text{ 万元} / (1 + 5.5\%)^8 = \\ &= 2,896.36 / (1.055^8) = 2,896.36 / 1.535770 \approx 1,886.54 \\ &\text{万元}; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2034 年净收益现值} &= 2,896.36 \text{ 万元} / (1 + 5.5\%)^9 \\ &= 2,896.36 / (1.055^9) = 2,896.36 / 1.620238 \\ &\approx 1,787.24 \text{ 万元} \end{aligned}$$

将 9 年的折现值相加。

计算结果： 经详细计算，项目在核心 9 年收益期内的净收益现值  $V \approx 18,639$  万元。



使用年金公式反算：年均净收益要求值  $A = V \times \text{还原利率} / [1 - (1 + \text{还原利率})^{(-\text{年数})}]$

代入数据： $A = 18,639 \times 5.5\% / [1 - (1 + 5.5\%)^{(-9)}] \approx 2,728 \text{ 万元/年}$ 。

对比分析：

本项目基于市场比较法预测的前9年实际平均净收益约为  $(2,627.08 \times 3 + 2,758.44 \times 3 + 2,896.36 \times 3) / 9 \approx 2,760 \text{ 万元/年}$ 。

此数值与收益还原法反算出的理论要求值 2,728 万元/年高度吻合，偏差率仅为 1.2%

## 第五章项目运营成本分析

本项目运营成本为租赁期安保费用，按 10 名安保人员，每人月支出 0.5 万元，每三年递增 5% 测算，预计累计运营成本金额为 567.45 万元。

### 一、人员支出

第一年人员支出计算过程为：

人数	月支出	年支出
10	50000.00	600000.00
合计		600000.00

按照人员支出每三年递增 5%，本项目运营费为 567.45 万元。各年度运营费用支出见下表：



年度	运营费用（万元）
2024	
2025	
2026	60.00
2027	60.00
2028	60.00
2029	63.00
2030	63.00
2031	63.00
2032	66.15
2033	66.15
2034	66.15
合计	567.45

## 二、税费支出

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

1. 不动产租赁业增值税税率取 11%；
2. 增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；
3. 所得税税率为 25%；
4. 房产税税率从租计征为 12%，本项目建设标准高，房



产税拟由承租方承担，出租价格为不含房产税价格。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

当建设期和运营期产生的进项税不足以抵扣运营期产生的销项税时，公司可以以其他业务进项税进行抵扣，确保不增加本项目运营支出。

本项目税费支出详见下表：

5-1 项目分年度税费支出表

序号	税费类型	分年运营支出				
		2024	2025	2026	2027	2028
一	增值税及附加					
1	增值税（销项）			266.29	266.29	266.29
2	进项税额（年初）		2281.46	2369.26	2106.37	1843.49
3	运营进项税		87.80	3.40	3.40	3.40
4	当年抵扣额			266.29	266.29	266.29
5	进项税额（年末）	2281.46	2369.26	2106.37	1843.49	1580.60
6	当年缴纳增值税额		0.00	0.00	0.00	0.00
7	城建税		0.00	0.00	0.00	0.00
8	教育费附加					
9	地方教育费附加					
二	所得税					
合计		0	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	税费类型	分年运营支出						合计
		2029	2030	2031	2032	2033	2034	



一	增值税及附加							
1	增值税（销项）	279.60	279.60	279.60	293.58	293.58	293.58	2,518.41
2	进项税额（年初）	1,580.60	1,304.57	1,028.53	752.50	348.12	365.91	13,980.81
3	运营进项税	3.57	3.57	3.57	365.06	365.06		838.83
4	当年抵扣额	279.60	279.60	279.60	293.58	293.58	293.58	2,518.41
5	进项税额（年末）	1,304.57	1,028.53	752.50	823.98	419.60	72.33	14,582.68
6	当年缴纳增值税额	0	0	0	0	0	0	0
7	城建税							-
8	教育费附加							-
9	地方教育费附加							-
二	所得税	0	0	0	0	0	0	-
	合计	0	0	0	0	0	0	0

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

5-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	分年支出					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
合计			60.00	60.00	60.00	63.00
人员支出			60.00	60.00	60.00	63.00
税费支出			0.00	0.00	0.00	0.00

支出类型	分年支出					合计
	2030	2031	2032	2033	2034	
合计	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	567.45



人员支出	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	567.45
税费支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

## 第六章项目收益与融资平衡方案

### 一、项目收益分析

债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

年度	运营收入	运营支出	相关税费	收益
2024				
2025				
2026	2,687.08	60.00	0.00	2,627.08
2027	2,687.08	60.00	0.00	2,627.08
2028	2,687.08	60.00	0.00	2,627.08
2029	2,821.44	63.00	0.00	2,758.44
2030	2,821.44	63.00	0.00	2,758.44
2031	2,821.44	63.00	0.00	2,758.44
2032	2,962.51	66.15	0.00	2,896.36
2033	2,962.51	66.15	0.00	2,896.36
2034	2,962.51	66.15	0.00	2,896.36
合计	25,413.09	567.45	0.00	24,845.64

综上，债券存续期内，本项目累计收益 24,845.64 万元。

### 二、调减后项目融资本息

#### （一）专项债券应付本息

本项目 2024 年发行 18700 万元，因年底无法形成支出，调减 8054 万至密云区大唐庄、小唐在、王家楼三村棚户区改造项目。2025 年发行 8000 万，期限十年，债券利率 2.1%，本次拟调减 2600 万元，在债券存续期内每半年支付一次债



券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 6-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

期间	期初本金 金额	本期新 增金额	本期调 减金额	本期偿 还本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2024-9-28 至 2024-12-17	-	18,700.00	8,054.00	0	10,646.00	2.10%	87.27	87.27
2024-12-18 至 2024-12-31	10,646.00	0	0	0	10,646.00	2.10%	8.07	8.07
2025-1-1 至 2025-12-19	10,646.00	8,000.00	0	0	18,646.00	2.10%	381.78	381.78
2025-12-20 至 2025-12-31	18,646.00		2,600.00	0	16,046.00	2.10%	11.23	11.23
2026-1-1 至 2026-12-31	16,046.00	0	0	0	16,046.00	2.10%	336.97	336.97
2027-1-1 至 2027-12-31	16,046.00	0	0	0	16,046.00	2.10%	336.97	336.97
2028-1-1 至 2028-12-31	16,046.00	0	0	0	16,046.00	2.10%	336.97	336.97
2029-1-1 至 2029-12-31	16,046.00	0	0	0	16,046.00	2.10%	336.97	336.97
2030-1-1 至 2030-12-31	16,046.00	0	0	0	16,046.00	2.10%	336.97	336.97
2031-1-1 至 2031-12-31	16,046.00	0	0	0	16,046.00	2.10%	336.97	336.97
2032-1-1 至 2032-12-31	16,046.00	0	0	0	16,046.00	2.10%	336.97	336.97
2033-1-1 至 2033-12-31	16,046.00	0	0	0	16,046.00	2.10%	336.97	336.97
2034-1-1 至 2034-9-27	16,046.00	0	0	8,046.00	8,000.00	2.10%	251.79	8,297.79
2034-9-27 至 2034-12-31	8,000.00			8,000.00		2.10%	44.33	8,044.33
合计		26700.00	10654.00	16046.00			3,480.23	19,526.23

### 三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：



表 6-3 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	
2024-9-28 至 2024-12-16			87.27	87.27	
2024-12-17 至 2024-12-31			8.07	8.07	
2024-12-31 至 2025-12-19			381.78	381.78	
2025-12-20 至 2025-12-31	2,627.08		11.23	11.23	
2026-1-1 至 2026-12-31	2,627.08		336.97	336.97	
2027-1-1 至 2027-12-31	2,627.08		336.97	336.97	
2028-1-1 至 2028-12-31	2,758.44		336.97	336.97	
2029-1-1 至 2029-12-31	2,758.44		336.97	336.97	
2030-1-1 至 2030-12-31	2,758.44		336.97	336.97	
2031-1-1 至 2031-12-31	2,896.36		336.97	336.97	
2032-1-1 至 2032-12-31	2,896.36		336.97	336.97	
2033-1-1 至 2033-12-31	2,896.36		336.97	336.97	
2034-1-1 至 2034-9-27		8,046.00	251.79	8297.79	
2034-9-27 至 2034-12-13		8,000.00	44.33	8044.33	
合计	24845.63		3,480.23	19,526.23	是
本息覆盖倍数		1.27 (24845.63/19526.23)			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的



覆盖倍数为 1.27，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 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 1.27 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

本项目有不可预见因素，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

**（一）风险可能：**本项目建设周期不长，但仍然存在不可预见风险因素，包括：技术与环境风险。这包括工程设计和施工方案的合理性，以及施工现场的环境条件，如地质、气象和水文条件。经济与管理风险。这类风险涉及工程资金、合同管理、现场安全设施的可用性，以及事故预防和人身安全控制计划。安全生产风险。这包括安全生产管理制度的缺失、安全技术措施的不足、施工设备和机械的安全问题，以及现场临时用电的安全措施。人的行为与组织风险。这类风险源于人的不安全行为（如违规操作、缺乏培训）和管理层的安全意识淡薄、安全管理体系不健全。特定施工环境的风险。如隧道施工中的坍塌、涌水、爆炸等特定环境下的危险源。

**（二）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、敏感性分析

通过当项目净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。见以下项目债券本息偿还能力评估表。

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

项目	敏感性变化比率		
	按照目前租金价格的 100%测算	按照目前租金价格下浮 5%测算	按照目前租金价格上浮 5%测算
一、厂房出租收入	25,413.09	24,142.43	26,683.73
二、运营成本	567.45	567.45	567.45
三、净收益（一-二）	24,845.64	23,574.98	26,116.28
四、融资本息合计	19,526.23	19,526.23	19,526.23
五、本息覆盖倍数（三/四）	1.27	1.21	1.34



## 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

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市级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，中关村科技园区密云园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

（一）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。

（二）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**

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

### **（二）主管部门责任**

主管部门要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，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要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；要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；要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

