



2025 年北京市政府专项债券（七期）
2025 年北京市政府专项债券（八期）
北京市郊铁路城市副中心线整体提升工程
（北京西至良乡段）项目（调增）
收益与融资自求平衡报告



北京普洋会计师事务所
二〇二五年十二月二十五日



2025 年北京市政府专项债券（七期）
2025 年北京市政府专项债券（八期）
北京市郊铁路城市副中心线整体提升工程
（北京西至良乡段）项目（调增）
收益与融资自求平衡专项评价

普洋专字[2025]221 号

北京市房山区财政局：

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（七期）和 2025 年北京市政府专项债券（八期）《北京市郊铁路城市副中心线整体提升工程（北京西至良乡段）项目》（以下简称“该项目”）房山区投资部分收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

该项目的项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础，而且，我们认为该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。


经审核，我们认为在对土地出让项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的《北京市郊铁路城市副中



心线整体提升工程（北京西至良乡段）项目》房山区投资部分，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现房山区投资部分收益和融资自求平衡。

项目收益与融资自求平衡专项评价仅供发行人发行2025年北京市政府专项债券（七期）和2025年北京市政府专项债券（八期）即《北京市郊铁路城市副中心线整体提升工程（北京西至良乡段）项目》政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



中国注册会计师： 于冲
110000440703

中国注册会计师： 生雪
110002590023

二〇二五年十二月二十五日



**2025 年北京市政府专项债券（七期）
2025 年北京市政府专项债券（八期）
北京市郊铁路城市副中心线整体提升工程
（北京西至良乡段）项目（调增）
收益与融资自求平衡方案**

一、专项债券基本情况

（一）本次债券调整情况

根据相关工作要求，为统筹用好用足专项债券资金，提高专项债券资金使用效率，本次调减 2025 年北京市政府专项债券（七期）债券金额 8,600 万元，调减 2025 年北京市政府专项债券（八期）债券金额 27,000 万元。债券发行日期均为 2025 年 2 月 18 日，其中：

1.1 调减 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扩展东区基础设施建设项目 6,300 万元，票面利率 1.39%，期限 3 年，每年付息一次。

1.2 调减 2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目 2,300 万元，票面利率 1.39%，期限 3 年，每年付息一次。

2.1 调减 2025 年北京市政府专项债券（八期）房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目 6,400 万元，票面利率 1.51%，每年付息一次。

2.2 调减 2025 年北京市政府专项债券（八期）房山区长阳镇 06、07 棚户区改造土地开发项目 20,600 万元，票面利



率 1.51%，每年付息一次。

调整之前由调减项目承担，调整之后由本项目承担，原项目的利息计息至 2025 年 12 月 29 日，剩余期限利息计入本项目（本次假设以 2025 年 12 月 29 日为利息切割日期，具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准）。

（二）项目主体资格

依据中国国家铁路集团有限公司《国铁集团、北京市人民政府关于北京市郊铁路城市副中心线整体提升工程(北京西至良乡段)可行性研究报告的批复》同意路地联合组建的北京市域铁路融合发展集团有限公司为本项目业主单位，委托北京局集团公司代建及建成后的运营管理并支付相关费用。

名称	北京市域铁路融合发展集团有限公司
统一社会信用代码	911101066757350561
地址	北京市丰台区育仁南路 3 号院 1 号楼 4 层 412
企业类型	其他有限责任公司
法定代表人	郝伟亚
开办资金	2000000 万人民币
有效期限	2008 年 05 月 21 日至 2058 年 05 月 20 日
经营范围	许可项目：公共铁路运输；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）一般项目：国际货物运输代理；仓储设备租赁服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；非居住房地产租赁；停车场服务；物业管理；旅游开发项目策划咨询；广告设计、代理；广告制作；广告发布；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；采购代理服务；机械设备销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）（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。）



(三) 项目基本情况

1.项目批复内容

为贯彻落实《国务院办公厅转发国家发展改革委等单位关于推动都市圈市域(郊)铁路加快发展意见的通知》精神促进城市绿色低碳发展和轨道交通“四网融合”，缓解中心城区与郊区交通压力，服务加快疏解北京非首都功能，同意实施本工程。

2.工程范围

北京西站(含)至良乡站(含)，长 31.6 公里，其中良乡站至长阳村线路所长约 4.5 公里新建双线，长阳村线路所至北京西站约 27.1 公里利用既有西长线。

3.预测运量

本项目建成后，预测开通期全日客流量 0.59 万人，其中早、晚高峰客流量分别为 0.15 万人和 0.13 万人。

4.主要技术指标

既有车站及线路维持既有标准不变，新建车站及线路主要技术标准：国铁 I 级，双线，设计速度 120 公里/小时，最小曲线半径一般 800 米，最大坡度一般 25‰、困难 30‰，电力牵引到发线有效长 400 米，自动闭塞，调度集中。

5.建设方案及主要工程内容

良乡至长阳村线路所新建双线约 4.5 公里，长阳村线路所至北京西利用既有西长线约 27.1 公里。全线设良乡、房山、后吕村、衙门口、北京西 5 个车站，其中北京西、后吕村站维持既有车站规模不变，对客运设施进行适应性改造，



新建衙门口、房山站，改造既有良乡站。全线新建房屋总规模按 14350 平方米控制，其中站房 7900 平方米，其他生产生活房屋 6450 平方米。本工程实施后具备高峰期开行 8 对市郊列车的条件，具体列车开行方案统筹干线列车开行和市郊客流需求确定。

6.项目实施进度

项目建设的工期暂按 20 个月安排，目前项目全线拆迁、树木伐移等工作已完成，各站房基础设施、区间桥隧等工程已开工建设。

（四）项目投资及融资情况

该项目概（预）总投资 271,431.55 万元，静态投资部分 232,931.55 万元，动态投资部分 0.00 万元，机车车辆（动车组）购置费 38,500.00 万元，铺底流动资金 0.00 万元。依据政府相关文件，北京市及区政府分摊投资情况如下：北京市投资 135,715.79 万元，石景山区投资 35,758.87 万元，丰台区投资 28,134.67 万元，房山区投资 71,822.22 万元。

本次评价范围为房山区投资部分，因该项目预期运营收入不能实现收支平衡，运营期仍需各级财政进行补贴。因此房山区投资部分拟采用发行政府专项债的形式筹集所需资金，拟用本区内的土地出让收入偿还债券本息。

表 1-项目总投资估算表

序号	项目	分摊投资（万元）				合计	投资占比
		北京市	石景山区	丰台区	房山区		
1	拆迁及征地费用	34,324.95	11,581.72	5,517.23	17,226.00	68,649.90	25.29%

金额单位：万元



序号	项目	分摊投资（万元）				合计	投资占比
		北京市	石景山区	丰台区	房山区		
2	路基	10,261.94	3,144.42	1,720.22	5,397.30	20,523.88	7.56%
3	桥涵	18,082.90	4,125.54	4,057.14	9,900.22	36,165.80	13.32%
4	隧道及明洞	-	-	-	-	-	0.00%
5	轨道	5,751.39	1,392.12	239.06	4,120.22	11,502.79	4.24%
6	通信、信号、信息及灾害监测	8,386.97	2,301.67	875.78	5,209.52	16,773.94	6.18%
7	电力及电力牵引供电	4,710.60	931.39	727.72	3,051.50	9,421.21	3.47%
8	房屋	5,362.86	1,573.97	949.77	2,839.13	10,725.73	3.95%
9	其他运营生产设备及建筑物	13,899.50	3,406.73	3,641.50	6,851.27	27,799.00	10.24%
10	大型临时设施和过渡工程	950.61	241.90	100.92	607.79	1,901.22	0.70%
11	其他费用	9,188.05	2,489.68	2,552.70	4,145.67	18,376.10	6.77%
12	基本预备费	5,545.99	1,559.46	1,019.10	2,967.44	11,091.99	4.09%
第一部分：静态投资		116,465.76	32,748.60	21,401.14	62,316.06	232,931.56	85.82%
13	价差预备费	-	-	-	-	-	0.00%
14	建设期投资贷款利息	-	-	-	-	-	0.00%
第二部分：动态投资		-	-	-	-	-	0.00%
15	第三部分：机车车辆（动组）购置费	19,250.00	3,010.29	6,733.54	9,506.17	38,500.00	14.18%
16	第四部分：铺底流动资金	-	-	-	-	-	0.00%
概（预）算总额（一至四部分合计）		135,715.79	35,758.87	28,134.67	71,822.22	271,431.55	100%

二、预测假设

（一）基本假设条件及依据

项目政策依据为：

1.北京市郊铁路城市副中心线整体提升工程(北京西至



良乡段)可行性研究报告;

2.国铁集团、北京市人民政府《关于北京市郊铁路城市副中心线整体提升工程(北京西至良乡段)可行性研究报告的批复》铁发改函〔2022〕468号;

3.北京市发展和改革委员会《关于履行市郊铁路城市副中心线整体提升工程(北京西至良乡段)出资责任的函》京发改〔2024〕1948号;

4.2022年6月13日北京市房山区人民政府《关于市郊铁路城市副中心线整体提升工程(北京西至良乡段)工程建设资金承诺函》;

5.《建设项目用地预审意见(市政交通基础设施工程)》(2021规自预选市政字0012号);

6.市重大项目办《关于反馈北京市郊铁路城市副中心线整体提升工程(北京西至良乡段)社会稳定风险分析报告审查意见的函》京重大办函〔2022〕11号;

7.北京市生态环境局《关于北京市郊铁路城市副中心线整体提升工程(北京西至良乡段)环境影响报告书的批复》京环审〔2022〕138号;

8.市郊铁路城市副中心线整体提升工程(北京西至良乡段)项目总概算;

9.为项目还本付息提供收入来源的地块项目的立项批复等相关资料;

10.关于两个土地一级开发及收储项目的情况说明;

11.2025年北京市政府专项债券市郊铁路城市副中心线



整体提升工程（北京西至良乡段）项目专项债券项目实施方
案。

（二）项目收益及现金流入编制基础

本次预测以房山区提供的预期土地出让收入为基础，结
合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、土地级别、
基本政策等因素，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前
提进行该项目土地出让收益预测。

（三）项目收益及现金流入预测编制假设

- 1.国家及地区现行的法律法规、监管、财政、经济状况
或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.相关法律法规无重大变化；
- 4.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；
- 5.土地出让价格在正常范围内变动；
- 6.无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况

（一）资金充足性

预期土地出让收益与融资平衡分析结果显示，专项债券
存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达 1.36
倍。我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析：

房山区承担项目资金 71,822.22 万元，筹措方式为发行
政府专项债券。

- 1.已通过调整北京市政府专项债券（八期）房山区长阳



镇 06、07 棚户区改造土地开发项目的专项债券资金 13,000.00 万元（2025 年 2 月 18 日发行），发行期限 5 年，票面利率 1.51%，每年付息一次，房山区长阳镇 06、07 棚户区改造土地开发项目计息至 2025 年 6 月 16 日，剩余期限利息计入本项目。

2. 本期调整其他专项债券资金 35,600 万元，其中：

①调减 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扩展东区基础设施建设项目 6,300 万元，票面利率 1.39%，期限 3 年，每年付息一次。

②调减 2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目 2,300 万元，票面利率 1.39%，期限 3 年，每年付息一次。

③调减 2025 年北京市政府专项债券（八期）房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目 6,400 万元，票面利率 1.51%，每年付息一次。

④调减 2025 年北京市政府专项债券（八期）房山区长阳镇 06、07 棚户区改造土地开发项目 20,600 万元，票面利率 1.51%，每年付息一次。

3. 2026 年计划发行债券 23,200.00 万元，发行期限 5 年，（该利率 1.88% 按照测算日 2025 年 12 月 16 日五年期国债收益率的五日均线上浮 25BP，即 $1.6282\% + 0.25\% = 1.8782\%$ ）。

本期债券主要用于该项目房山区承担的征地拆迁、轨道建设运营生产设备及建筑物及机车车辆购置等费用的支出。



整体债券还本付息累计 76,842.39 万元。

金额单位:万元

年度	已发行债券	新增发债金额	预计发行债券金额	融资利率	偿还本金	应付利息	本息累计
2025 年	13,000.00			1.51%		-	-
2025 年		8,600.00		1.39%			
2025 年		27,000.00		1.51%			
2026 年	48,600.00		23,200.00	1.88%		206.51	206.51
2027 年	71,800.00					1,159.70	1,159.70
2028 年	71,800.00				8,600.00	1,159.70	9,759.70
2029 年	63,200.00					1,040.16	1,040.16
2030 年	63,200.00				40,000.00	1,040.16	41,040.16
2031 年	23,200.00				23,200.00	436.16	23,636.16
合计	0.00	35,600.00	23,200.00		71,800.00	5,042.39	76,842.39

（二）资金稳定性

无收益期间的利息及各项费用由北京市房山区财政局安排预算资金垫付。经营性地块上市以后形成的国有土地出让收入用于支付上市后债券利息和到期债券本金。

四、项目预期收益来源

该项目的收益主要来源房山区选取可用于本项目还本付息的经营土地开发项目，由土地上市交易产生的土地出让收入，该项目预计可实现净现金流入 104,824.12 万元。

（一）基本假设及依据

本次选取 3 个土地一级开发或收储项目的土地出让收入偿还专项债券的本息。详细情况如下：

1. 拱辰街道梅花庄土地一级开发项目

该项目用于偿还债券本息的地块为 FS00-0110-0010 地块，占地面积 1.427613 万平方米，用地性质商业用地，出让



建筑面积 2.569703 万平方米，具体情况见立项及京规自（房）供审函〔2023〕0011 号的相关批复，该地块分摊投资 471.11 万元，拟于 2030 年上市。

2.北京西南良乡物流基地 A-043、A-044 等地块土地一级开发项目

该项目完成了立项及征地拆迁工作，项目位于北京市房山区阎村镇肖庄村，用于平衡资金地块占地面积 6.16 万平方米，用地性质商业金融用地，容积率 2.0，拟出让建筑面积 12.32 万平方米，项目总投资预计 11,473.32 万元，拟于 2030 年上市。

3.佳世苑三期收储项目商业地块

该项目暂未立项，已完成了征地拆迁工作，项目位于西潞街道。占地面积 2.35 万平方米，用地性质商业金融服务用地，拟出让建筑面积 5.87 万平方米，项目总投资预计 1,000.00 万元，拟于 2030 年上市。

上述三个项目总成本为 12,944.43 万元。

（二）土地出让产生的收入

预测该项目 2030 年全部完成上市并收回资金，项目收入金额为 156,714.07 万元。

该项目可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：万元

基本信息						预测土地出让相关收益（可支配净流入）			
序号	项目名称	用地性质	建设用地面积	建筑面积（万㎡）	单价（元/平方米）	土地出让收入 a	土地整理成本 b	扣除政府收益及各项基金 c	剩余收益 d=a-b-c
1	拱辰街道梅花庄土地一级开发项目	商业用地	1.43	2.57	8,915.73	22,913.43	471.11	5,974.97	16,467.35



2	北京西南良乡物流基地 A-043、A-044 等地块土地一级开发项目	商业金融用地	6.16	12.32	6,751.85	83,155.84	11,473.32	19,754.54	51,927.98
3	佳世苑三期收储项目商业地块（西潞）	商业金融服务用地	2.35	5.87	8,627.73	50,644.80	1,000.00	13,216.01	36,428.78
合计			9.94	20.76		156,714.07	12,944.43	38,945.53	104,824.12

（三）土地出让政府收益及计提各项基金

该项目规划经营性建筑面积 20.76 万平方米，其中商业用地或商业金融（服务）用地建筑规模约 20.76 万平方米。该项目土地出让政府收益及计提各项政策基金主要为农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金等，按照政策要求测算金额为 38,945.53 万元。

（四）该项目产生的净现金流入

预计该项目用于资金平衡的相关土地产生的现金净流入 104,824.12 万元（156,714.07 万元-12,944.43 万元- 38,945.53 万元）。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

该项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入，测算过程如下：

1. 土地出让价格的预测

土地出让价格预测，本次采用市场比较法和基准地价法分别测算土地出让价格，然后各取 50% 的权重进行平均，作为未来土地出让价格。

1.1 市场比较法测算土地出让价格

经查询北京市公共资源交易土地中心出让信息，近几年北京市房山区出让商业用地较少，其中位于北京市房山区窦



店镇 06 街区 01 地块 FS00-DD06-0018、0019、0023、0024 地块 F3 其他类多功能用地 1 宗，房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发七片区项目 FS10-0107-0005 地块 F3 其他类多功能用地 1 宗，房山区长阳镇 FS00-LX10-0092 等地块综合性商业金融服务业、公用停车场、广场及其他类多功能用地 1 宗。以上 3 宗结合项目位置情况、地类调整系数、地价调整系数及期限调整系数等测算未来三个地块的土地出让价格。

市场比较法预测该项目未来土地出让价格，选取与该项目在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块作为参考，考虑到国家对房地产行业宏观调控的影响，对其时间、土地级别上的差异进行修正。

拱辰街道梅花庄土地一级开发项目为商业用地和佳世苑三期收储项目商业地块为商业金融服务用地，均为 7 级地，经测算，平均楼面出让价格为 8,448.47 元每平方米。

北京西南良乡物流基地 A-043、A-044 等地块土地一级开发项目商业金融用地，该地块为 8 级地，经测算，平均楼面出让价格为 6,637.71 元每平方米。

土地出让价格测算过程如下：





序 号	基本信息				成交信息				地类级别Ⅶ级调整后价格				地类级别Ⅷ级调整后价格				
	宗地名称宗地	位置	用地性质	容积率	交易方式	成交日期	成交价 (万元)	单价 (元/平方米)	地类 基别	基 准 地 价	地类 调 整 系 数	地 价 调 整 系 数	调整后 出让价 格(元/ 平方米)	出 让 地 块 地 类 级 别	出 让 地 块 基 准 地 价	地类调 整系数	调整后 出让价 格(万元 /平方 米)
1	北京市房山区窦店镇高 端制造业基地06街区01 地块 FS00-DD06-0018、 0019、0023、0024 地块 F3 其他类多功能用地	窦店 镇、良 乡镇	F3 其他类 多功能用 地	1.96	出让	2023/6/12	100,000.00	5,043.09	9	5560	1.5	1	7,564.64	8	6,580.00	1.18	5,968.27
2	北京市房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造 土地开发七片区项目 FS10-0107-0005 地块 F3 其他类多功能用地	房山 区长 阳镇	F3 其他类 多功能用 地	3.00	出让	2020/12/28	60,800.00	8,034.63	7	8390	1	1	8,034.63	8	6,580.00	0.78	6,301.29
3	北京市房山区长阳镇 FS00-LX10-0092 等地块 综合性商业金融服务 业、公用停车场、广场 及其他类多功能用地	房山 新城 良乡 组团 东部	B4 综合性 商业金融 服务业用 地、S41 公用停车 场用地、 G3 广场 用地、F3 其他类多 功能用地	2.12	出让	2017/5/5	250,000.00	9,746.13	7	8390	1	1	9,746.13	8	6,580.00	0.78	7,643.57
	平均												8,448.47				6,637.71

1.2 基准地价法测算土地出让价格

采用基准地价法测算土地出让价格，测算过程如下：

序号	项目	拱辰街道梅花庄土地一级开发项目	佳世苑三期收储项目	良乡物流基地 A-043、A-044 等地块
1	容积率	1.8	2.5	2
2	用途	商业服务	商业服务	商业服务
3	区片编号	VII-房 2	VII-房 2	VIII-房 2
4	区片价格 (元/m²)	8440	8440	6580
5	开发程度修正	0	0	0
6	适用的基准地价	8440	8440	6580
7	用途修正	1	1	1
8	期日修正	1	1	1
9	年期修正	1	1	1
10	容积率修正 (X)	1.0654	1	1
11	因素修正	1.0435	1.0435	1.0435
12	楼面熟地价 (元/m²)	9383	8807	6866

1.3 土地出让价格

拱辰街道梅花庄土地一级开发项目为商业用地、佳世苑三期收储项目商业地块、北京西南良乡物流基地 A-043、A-044 等地块土地一级开发项目商业金融用地，出让价格分别为 8,915.73 元/平方米，8,627.73 元/平方米，6,751.85 元/平方米。

单位：元/平方米

序号	项目	权重	拱辰街道梅花庄土地一级开发项目	佳世苑三期收储项目	良乡物流基地 A-043、A-044 等地块
1	基准地价法	0.5	9,383.00	8,807.00	6,866.00
2	市场比较法	0.5	8,448.47	8,448.47	6,637.71
3	出让价格		8,915.73	8,627.73	6,751.85



2.土地出让收入预测

根据近期土地市场情况及项目周边土地价格，预测项目未来实现土地出让收入如下：

该项目 2030 年底全部完成上市并收回资金，根据近期土地市场情况及周边土地价格，预测项目实现土地出让收入，详细如下：

金额单位：万元

基本信息						预测土地出让相关收益（可支配净流入）			
序号	项目名称	用地性质	建设用地面积	建筑面积（万㎡）	单价（元/平方米）	土地出让收入 a	土地整理成本 b	土地出让成本 c	剩余收益 d=a-b-c
1	拱辰街道梅花庄土地一级开发项目	商业用地	1.43	2.57	8,915.73	22,913.43	471.11	5,974.97	16,467.35
2	北京西南良乡物流基地 A-043、A-044 等地块土地一级开发项目	商业金融用地	6.16	12.32	6,751.85	83,155.84	11,473.32	19,754.54	51,927.98
3	佳世苑三期收储项目商业地块（西潞）	商业金融服务用地	2.35	5.87	8,627.73	50,644.80	1,000.00	13,216.01	36,428.78
合计			9.94	20.76		156,714.07	12,944.43	38,945.53	104,824.12

注：①拱辰街道梅花庄土地一级开发项目，地块信息编号：FS00-0110-0010；②北京西南良乡物流基地 A-043、A-044 等地块土地一级开发项目，地块编号 A43；③佳世苑三期收储项目商业地块（西潞），地块信息编号 FS00-0113-006。

预计该项目用于资金平衡的相关土地产生的土地出让收入 156,714.07 万元。

3.土地出让政府收益及计提基金

该项目规划经营性建筑面积 20.76 万平方米，全部为商业用地或商业金融（服务）用地。该项目土地出让政府综合收益及计提基金为 38,945.53 万元。

包括如下内容：



3.1 市级土地出让收益

依据《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号文件，市级分配土地出让收益为土地出让收入的8%，金额为12,537.13万元（156,714.07万元*8%）。

3.2 农业土地开发资金

依据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》的通知财综〔2004〕49号文件，房山区为七等，平均收益为65元每平方米，按照15%的计提比例，计提农业土地开发资金金额为202.37万元（20.76万平方米*65元每平方米*15%）。

3.3 教育基金

依据财综〔2011〕62号文件，按照10%的比例计提教育资金，计提金额为13,103.01万元（收入扣除成本、市级收入、农业土地开发基金后的10%）。

3.4 农田水利建设资金

依据财综〔2011〕48号文件，按照10%的比例计提农田水利建设资金，计提金额为13,103.01万元（收入扣除成本、市级收入、农业土地开发基金后的10%）。

4. 土地出让产生的净现金流入

预计该项目用于资金平衡的相关土地产生的现金净流入104,824.12万元（156,714.07万元-12,944.43万元-38,945.52万元）。



（二）预期成本测算

该项目概（预）总投资 271,431.55 万元，静态投资部分 232,931.55 万元，动态投资部分 0.00 万元，机车车辆（动车组）购置费 38,500.00 万元，铺底流动资金 0.00 万元。投资分摊给北京市投资 135,715.79 万元，石景山区投资 35,758.87 万元，丰台区投资 28,134.67 万元，房山区投资 71,822.22 万元。

项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	项目	分摊投资				合计	投资占比
		北京市	石景山区	丰台区	房山区		
1	拆迁及征地费用	34,324.95	11,581.72	5,517.23	17,226.00	68,649.90	25.29%
2	路基	10,261.94	3,144.42	1,720.22	5,397.30	20,523.88	7.56%
3	桥涵	18,082.90	4,125.54	4,057.14	9,900.22	36,165.80	13.32%
4	隧道及明洞	-	-	-	-	-	0.00%
5	轨道	5,751.39	1,392.12	239.06	4,120.22	11,502.79	4.24%
6	通信、信号、信息及灾害监测	8,386.97	2,301.67	875.78	5,209.52	16,773.94	6.18%
7	电力及电力牵引供电	4,710.60	931.39	727.72	3,051.50	9,421.21	3.47%
8	房屋	5,362.86	1,573.97	949.77	2,839.13	10,725.73	3.95%
9	其他运营生产设备及建筑物	13,899.50	3,406.73	3,641.50	6,851.27	27,799.00	10.24%
10	大型临时设施和过渡工程	950.61	241.90	100.92	607.79	1,901.22	0.70%
11	其他费用	9,188.05	2,489.68	2,552.70	4,145.67	18,376.10	6.77%
12	基本预备费	5,545.99	1,559.46	1,019.10	2,967.44	11,091.99	4.09%
第一部分：静态投资		116,465.76	32,748.60	21,401.14	62,316.06	232,931.56	85.82%
13	价差预备费	-	-	-	-	-	0.00%



序号	项目	分摊投资				合计	投资占比
		北京市	石景山区	丰台区	房山区		
14	建设期投资贷款利息	-	-	-	-	-	0.00%
第二部分：动态投资		-	-	-	-	-	0.00%
15	第三部分：机车车辆（动组）购置费	19,250.00	3,010.29	6,733.54	9,506.17	38,500.00	14.18%
16	第四部分：铺底流动资金	-	-	-	-	-	0.00%
	概（预）算总额（一至四部分合计）	135,715.79	35,758.87	28,134.67	71,822.22	271,431.55	100%

房山区承担的项目投资金额为 71,822.22 万元。发行政府专项债券金额 71,800.00 万元。

该项目存续期内，需承担发行政府专项债券产生的利息为 5,042.39 万元，故该项目房山区承担项目的成本 76,842.39 万元。

（三）资金覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内预计可直接用于偿还本金和利息的现金净流 104,824.12 万元，本息覆盖倍数为 1.36 倍（本息覆盖倍数=该项目产生的净现金流入 104,824.12 万元/债券本息累计 76,842.39 万元）。





(四) 现金流量表

单位: 万元

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、经营活动产生的现金流								
1.经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	104,824	-	104,824
2.经营活动支付的现金								-
3.经营活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	104,824	-	104,824
二、投资活动产生的现金流								-
1.支付项目建设资金	48,600	23,200	-	-	-	-	-	71,800
2.支付债券利息	-	207	1,160	1,160	1,040	1,040	436	5,042
3.投资活动产生的现金流小计	48,600	23,407	1,160	1,160	1,040	1,040	436	76,842
三、融资活动产生的现金流								
1.财政统筹安排								-
2.债券融资款	48,600	23,200	-					71,800
3.偿还债券本金	-	-	-	8,600	-	40,000	23,200	71,800
4.融资活动产生的现金流合计	48,600	23,200	-	-8,600	-	-40,000	-23,200	-
四、现金流总计								
1.期初现金	-	-	-207	-1,366	-11,126	-12,166	51,618	—
2.期内现金变动	-	-207	-1,160	-9,760	-1,040	63,784	-23,636	—
3.期末现金	-	-207	-1,366	-11,126	-12,166	51,618	27,982	—

注: 债券存续期产生无对应收入及土地入市交易的收入由区财政统筹安排。

（五）压力测试

本期政府专项债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。本期政府专项债券募投项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：当土地净收益作为影响偿还政府专项债券本息因素在 $\pm 10\%$ 范围变动的情况下，预计募集资金投资项目的资金流入仍能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

金额单位：万元

序号	项目名称	按测算收入的 +10%现金流入	按测算收入的 100%现金流入	按测算收入的 -10%现金流入
1	土地出让收入	172,385.48	156,714.07	141,042.67
2	土地整理成本（减项）	14,238.87	12,944.43	11,649.99
3	土地政府收益（减项）	42,840.08	38,945.53	35,050.97
4	现金流入额	115,306.53	104,824.12	94,341.71
5	累计还本付息金额	76,842.39	76,842.39	76,842.39
6	本息覆盖倍数	1.50	1.36	1.23

（六）相关风险分析

1.收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。上述项目收入变动风险主要是土地出让收益和地铁运营收入等,土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响,地铁工程项目可能存在潜在的工程实施风险、组织管理风险、财务与融资风险、收益与实现规模与预期存在差异的风险,影响公司在债券存续期间的收入,偿债能力减弱。



对于土地出让事项,公司将通过与市政部门的紧密配合,推进土地综合开发的进度,确保持续期内完成地块的转让,协助市政部门取得相关土地转让收益;对于工程如期运营事项,公司将通过科学合理的工程设计,严谨的施工组织计划,制定事前、事中、事后风险管理体系,加强监督,严格执行预定工期计划,并对照工程实际进度,及时调整项目施工计划,确保本项目如期建成。减少年度收入不确定性对债务还本付息造成的影响。

2.影响项目现金流入、按时还本付息的风险

专项债券存续期间,国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动,市场利率波动将会对该项目的财务成本产生一定的影响。

为控制此项风险,项目实施主体应合理安排债券发行金额和债券期限,按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理,充分盘活资金,提高资金使用效益。或通过处置可变现资产等方法偿还债券。

3.其他导致不能还本付息的风险及应对措施

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市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金,由市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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

六、评价结论

基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求，结合当前国内融资环境，我们认为 2025 年北京市政府专项债券（七期）和 2025 年北京市政府专项债券（八期）《市郊铁路城市副中心线整体提升工程（北京西至良乡段）项目》房山区投资部分可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保障该项目的顺利推进。同时，土地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足还本付息要求，可实现收益和融资自求平衡。

七、报告使用

- 1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3.评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。





营业执照

统一社会信用代码

91110109740071672A



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本) (1-1)

名称 北京普洋会计师事务所
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 于冲

经营范围 审计企业会计报表, 验证企业注册资本(金), 办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务, 出具有关报告, 基本建设施工预结(决)算审计验证, 法律、法规规定的其他审计业务; 会计咨询业务; 办理资产评估业务。(企业依法自主选择经营范围, 开展经营活动, 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动, 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2002年07月05日

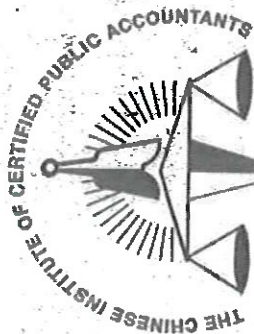
合伙期限 2002年07月05日至 2032年07月04日

主要经营场所 北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706



登记机关

2020年11月10日



姓名 于冲
性别 男
出生日期 1969年2月21日
工作单位 北京英奥会计师事务所
身份证号码 230108690221327



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

03年3月7日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

03年3月7日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d





姓名 Full name 牛保国
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1977-01-02
工作单位 Working unit 北京普华永道会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 130625197701025931



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 10002590023
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇八年二月二十四日
Date of Issuance



日

