

2026 年北京市政府专项债券（二十三期）
市郊铁路东北环线工程（南口至光华路段）
地方政府专项债券项目实施方案

项目单位：北京市域铁路融合发展集团有限公司

申报单位：北京市昌平区城市管理委员会

本级行业主管部门：北京市昌平区城市管理委员会

本级发展改革部门或项目审批部门：北京市昌平区发展和改革委员会

本级财政部门：北京市昌平区财政局

2026 年 8 月

目 录

第一章	项目概况	- 1 -
一、	项目基本信息	- 1 -
二、	项目地点	- 1 -
三、	项目建设内容	- 2 -
四、	项目投资情况	- 3 -
五、	项目单位	- 4 -
六、	项目主管部门	- 5 -
七、	项目建设工期及运营模式	- 5 -
八、	项目审批情况	- 8 -
九、	项目投后管理	- 10 -
第二章	项目投资情况与资金筹措	- 12 -
一、	编制依据及原则	- 12 -
二、	估算范围	- 13 -
三、	估算说明	- 13 -
四、	建设内容及投资估算	- 14 -
五、	资金筹措	- 17 -
六、	组合融资	- 19 -
第三章	项目收入分析	- 21 -
一、	项目专项收入分析	- 21 -
二、	项目安排财政资金	- 21 -
三、	项目运营期收入合计	- 26 -
第四章	项目运营支出分析	- 28 -
一、	运营成本支出	- 28 -
二、	财务费用支出	- 28 -
三、	税费支出	- 28 -
四、	其他支出	- 28 -
第五章	项目收益与融资平衡方案	- 29 -

一、项目收益分析	29
二、项目融资还本付息分析	29
三、项目收益与融资平衡分析	30
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	33
第六章 项目事前绩效评估情况	34
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	34
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ...	37
三、项目资金来源和到位可行性	39
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ...	41
五、债券资金需求合理性	41
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ...	42
七、绩效目标设定及合理性	44
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ...	44
九、项目事前绩效评估结果	44
第七章 项目风险控制	46
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	46
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	47
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	47
第八章 还款保障情况	49
一、还款责任及保障	49
二、项目资产管理	50
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ...	50
第九章 其他需要说明的事项	52

第一章 项目概况

市郊铁路东北环线工程（南口至光华路段）项目总投资 2082000 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 468000 万元，已发行 0 万元，本批次申请发行 117000 万元，债券期限 3 年；后续批次发行 351000 万元。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为市郊铁路东北环线工程（南口至光华路段）（以下简称“项目”），发展改革部门审批固定资产投资项目代码 2108-110105-04-01-750053，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P25110114-0065。

二、项目地点

本项目建设地点位于北京市东北部，线路起自北京市 CBD 光华路站，经东北环铁路北京朝阳、望京、沙河、昌平等车站，南至既有京包铁路南口站，沿线途经朝阳区、海淀区和昌平区。

昌平区，隶属于北京市，位于北京西北部，地理位置东经 $115^{\circ} 50' 17''$ — $116^{\circ} 29' 49''$ 、北纬 $40^{\circ} 2' 18''$ — $40^{\circ} 23' 13''$ ，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南

与朝阳区、海淀区毗邻，西与门头沟区和河北省怀来县接壤。昌平区域面积 1343.5 平方公里，现辖 8 个街道、14 个镇，2025 年末，昌平区常住人口 227.1 万人。

2022 年昌平区实现地区生产总值 1619.7 亿元，2023 年昌平区实现地区生产总值 1701.1 亿元，2024 年昌平区实现地区生产总值 1811.5 亿元，2025 年昌平区实现地区生产总值 1908.5 亿元。

2022 年，昌平区新增地方政府债券 26 亿元，截至 2022 年末，全区地方政府债务余额 820.4 亿元。2023 年，昌平区新增地方政府债券 81.77 亿元，截至 2023 年末，全区地方政府债务余额为 874.47 亿元。2024 年，昌平区新增地方政府专项债券 76.67 亿元。发行再融资债券偿还到期政府债务 110.1 亿元，截至 2024 年末，债务余额 946.06 亿元。2025 年，昌平区专项债务余额 868.66 亿元，新增地方政府债务限额 77.31 亿元。

三、项目建设内容

根据中国国家铁路集团有限公司下发《国铁集团 北京市人民政府关于北京市郊铁路东北环线工程可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2025〕137 号），本项目建设规模及内容：新建光华路站至北京朝阳站段，东北环线北京朝阳站至昌平站段，京包铁路昌平站至南口站段。具体建设内容及规模如下：

1. 北京朝阳区 CBD 中心区光华路站至北京朝阳站，采用隧道方式新建双线，长约 7 公里。北京朝阳站至昌平站段沿既有东北环铁路增建二线，长约 43.6 公里，昌平站至南口站段 8.4 公里现状电化。

2. 新建东北环线与京张高铁下行疏解线 0.93 公里，同步实施北京朝阳至北京东/通州方向上行疏解线 0.94 公里，改建枢纽内西北环线、沙联线、东北环疏解线等共计约 2 公里。

3. 改建既有北京朝阳、望京、霍营（既有黄土店）、沙河、昌平、南口 6 座车站，新设光华路、四惠、石佛营东、酒仙桥、北苑、立水桥、新龙泽、生命谷、沙河北 9 座车站，其中光华路、新龙泽、昌平、南口站为市郊列车交路折返站。黄土店设 4 线存车场 1 处、昌平设车辆基地 1 处。

四、项目投资情况

本项目总投资 2082000 万元，其中：工程费用 1850933 万元，占比 88.90%；工程建设其他费用 138495 万元，占比 6.65%；预备费 92572 万元，占比 4.45%。

从资金来源看，本项目计划使用财政资金 1614000 万元，占比 77.52%；专项债券资金 468000 万元（专项债券资金全部用作资本金），占比 22.48%。资金合计 2082000 万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

本项目属于市区联投项目，北京市出资责任 1041000 万元，由财政预算资金解决；朝阳区出资责任 499201 万元，由朝阳区财政预算资金解决；昌平区出资责任 541799 万元，由北京市昌平区城市管理委员会作为申报单位，申请专项债资金 468000 万元（专项债资金全部用作资本金），统筹财政资金 73799 万元解决。

五、项目单位

（一）申报单位

本项目专项债券申请单位为北京市昌平区城市管理委员会，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 北京市昌平区城市管理委员会基本信息

机构名称	北京市昌平区城市管理委员会
统一社会信用代码	11110221000102971W
机构性质	机关
机构地址	北京市昌平区南环东路 148 号
负责人	许正锋
赋码机关	中共北京市昌平区委机构编制委员会办公室
颁发日期	2025 年 02 月 21 日

北京市昌平区城市管理委员会，是依法设立并有效存续的行政单位/事业单位，具备建设本项目的主体资格。

（二）项目单位

根据《国铁集团 北京市人民政府关于北京市郊铁路东北环线工程可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2025〕137

号），批复中明确本项目的项目单位为北京市域铁路融合发展集团有限公司。项目单位基本信息如下表：

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市域铁路融合发展集团有限公司		
法定代表人	郝伟亚	成立日期	2008 年 5 月 21 日
注册资本	人民币 2000000 万元	营业期限	2008 年 5 月 21 日至 2058 年 05 月 20 日
统一社会信用代码	911101066757350561		
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。）		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报）	北京市基础设施投资有限公司持股 60%，中国铁路北京局集团有限公司持股 40%		

北京市域铁路融合发展集团有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市昌平区城市管理委员会，统一社会信用代码 11110221000102971W。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，项目于 2025 年 10 月开工建设，计划于 2030 年 12 月完工。本项目按照同时开工，分段建成、分期开通考虑。项目工程进度已完成约 26%。

根据会议纪要及相关批复文件，北京市昌平区城市管理委员会不参与铁路运营，本项目（北京市昌平区城市管理委员会作为申报主体）不涉及运营期。项目建成后，北京朝阳至南口段委托北京局集团公司运输管理，光华路至北京朝阳段近期委托北京局集团公司运输管理，未来视其他轨道交通线路引入情况再行确定该段运营管理模式。包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

1. 运营方案

东北环线按照“充分保障市域（郊）铁路公交化运营，保障铁路干线联络线功能”的原则，以满足市域（郊）列车运输为主，并兼顾国铁运输需求，具备干线联络线功能条件的运输组织模式。

东北环线初、近、远期全日开行市郊列车对数为 126 对、166 对、170 对。其中，高峰时段（7:00-9:00 以及 17:00-19:00）各预测年限开行对数为 11.5 对/h、16 对/h、17 对/h。本线全天共计运营 17 小时，采用动车组，初期 4 编，近期远期 4 编、6 编混跑方案。市郊列车全日行车计划如图：

表 10-4-3 全日行车计划

单位: 对/时

设计年限	初期 2031 年			近期 2038 年					远期 2053 年			
区段	光华路-南	光华路-昌平	光华路-新龙	光华路-南	光华路-昌平	光华路-新龙	光华路-南	光华路-昌平	光华路-新龙	光华路-南	光华路-昌平	光华路-新龙
时 段	4D	4D	4D	4D	4D	6D	4D	6D	4D	4D	6D	6D
6: 00-7: 00	2	2	2	2	4	2	0	0	2	4	2	0
7: 00-8: 00	2	5	4.5	2	6	4	3	1	2	8	6	1
8: 00-9: 00	2	5	4.5	2	6	4	3	1	2	8	6	1
9: 00-10: 00	2	2	2	2	2	2	2	0	2	4	2	0
10: 00-11: 00	2	2	2	2	2	2	2	0	2	4	2	0
11: 00-12: 00	2	2	2	2	2	2	2	0	2	4	2	0
12: 00-13: 00	2	2	2	2	2	2	2	0	2	4	2	0
13: 00-14: 00	2	2	2	2	2	2	2	0	2	4	2	0
14: 00-15: 00	2	2	2	2	2	2	2	0	2	4	2	0
15: 00-16: 00	2	2	2	2	2	2	2	0	2	4	2	0
16: 00-17: 00	2	2	2	2	2	2	2	0	2	4	2	0
17: 00-18: 00	2	5	4.5	2	6	4	3	1	2	8	6	1
18: 00-19: 00	2	5	4.5	2	6	4	3	1	2	8	6	1
19: 00-20: 00	2	4	2	2	2	2	2	0	2	4	2	0
20: 00-21: 00	2	2	2	2	2	2	2	0	2	4	2	0
21: 00-22: 00	2	2	2	2	2	2	2	0	2	4	2	0
22: 00-23: 00	2	2	2	2	2	0	2	0	2	4	0	0
合计	34	48	44	34	52	40	36	4	34	84	48	4
总计	126			166					170			

研究年度北京朝阳站黄土店站初近远期开行路网性客车对数分别为 15 对、23 对、23 对, 以上客车只通过, 不办理客运作业。

东北环线拟采用地铁票价, 起步 6 公里内每人次 3 元, 6-12 公里每人次 4 元, 12-32 公里每 10 公里加 1 元, 32 公里以上每 20 公里加 1 元, 票价不封顶, 线路与地铁实现付费区内换乘, 联乘计费。

东北环线客运组织采用城市轨道交通模式。初期有 10 个车站可与其他线路实现付费区换乘。乘客进出站、安检、候车方式均与城市轨道交通基本一致, 不对号入座, 支持多渠道购票和支付方式。

2. 管理、维护方案

东北环线运输委托北京局集团公司管理。委托内容主要有运输组织管理、基础设施管理、运输移动设备管理、运输安全管理、用地管理、卫生防疫管理等。由于本线路采用城市轨道交通的 AFC 系统，故运输收入管理由市域公司负责；少量的车站商业等经营开发业务，拟由公司负责或一并委托北京局集团公司管理。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为审批制项目。2024 年 9 月 10 日，中国国家铁路集团有限公司下发《国铁集团 北京市人民政府关于北京市郊铁路东北环线工程可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2025〕137 号），同意项目建设。

2. 用地审批。2024 年 12 月 2 日，北京市规划和自然资源委员会核发《建设项目用地预审与选址意见书》用字 110000202400024 号、2024 规自预选市政字 0024 号，载明权利人为北京市域铁路融合发展集团有限公司，权利类型为建设市郊铁路东北环线工程（南口至光华路段）工程，用途为 T11 铁路线路用地、T12 铁路站段所用地，面积 561034.49 平方米。

3. 规划审批。2022 年 7 月 31 日，北京市规划和自然资源委员会下发《北京市规划和自然资源委员会关于市郊铁路东北环线（南口至光华路段）工程规划方案及一体化条件规划意见的函》（京规自函〔2022〕1697 号），原则同意市郊

铁路东北环线（南口至光华路段）工程规划方案及一体化条件。

4. 环评备案。2025 年 5 月 26 日，北京市生态环境局下发《北京市生态环境局关于北京市郊铁路东北环线（南口至光华路段）工程环境影响报告书的批复》（京环审〔2025〕45 号），原则同意环境影响报告书的环境影响评价结论和拟采取的各项生态环境保护措施。

5. 节能评估。2024 年 12 月 31 日，本项目已经完成节能评估。

6. 施工许可。2025 年 10 月 28 日，中国铁路北京局集团有限公司下发《中国铁路北京局集团有限公司关于北京市郊铁路东北环线工程开工条件备案的报告》（京铁建〔2025〕174 号），载明北京市郊铁路东北环线工程各项开工条件已落实，项目于 2025 年 10 月 28 日开工建设。

7. 公开招投标。本项目按照同时开工，分段建成、分期开通考虑。项目设计已采用公开招标，确定设计单位为中国铁路设计集团有限公司；北京城建设计发展集团股份有限公司；工程施工已采用公开招标，确定施工单位为中铁十七局集团有限公司、中铁六局集团有限公司、北京市政建设集团有限责任公司 北京建工集团有限责任公司联合体、中铁十六局集团有限公司、中铁十八局集团有限公司 中铁十八局集团第四工程有限公司联合体、中铁三局集团有限公司 中

铁三局集团建筑安装工程有限公司联合体、中铁二十四局集团有限公司、中国铁建电气化局集团有限公司、中铁电气化局集团有限公司、通号通信信息集团有限公司、北京城建集团有限责任公司、中铁建设集团有限公司；监理已采用公开招标，确定监理单位为北京中铁诚业工程建设监理有限公司、北京铁城工程咨询有限公司、天佑京铁工程咨询有限公司联合体、铁四院(湖北)工程监理咨询有限公司、北京逸群工程咨询有限公司；以上项目在北京市公共资源网站进行招标，勘察测绘采用内部询比采购，确定勘测测绘单位为中铁第五勘察设计院集团有限公司。

综上，市郊铁路东北环线工程（南口至光华路段）项目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。

北京市昌平区城市管理委员会负责做好项目收入归集管理。项目以区统筹土地出让收入作为债务本息偿还来源，土地收入由二级竞得人按程序上缴国库。

（二）债务本息偿还。

昌平区财政局收到北京市昌平区城市管理委员会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。项目无收入期间，本项目产生债券到期本金和利息由区财政垫付。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，权益登记在北京市域铁路融合发展集团有限公司、北京市基础设施投资有限公司名下。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2025年5月31日，中国国家铁路集团有限公司下发《国铁集团 北京市人民政府关于北京市郊铁路东北环线工程可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2025〕137号），2025年8月25日，中国国家铁路集团有限公司下发《国铁集团 北京市人民政府关于北京市郊铁路东北环线工程初步设计的批复》（铁鉴函〔2025〕302号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《建设项目投资估算编审规程》（CECAGC1-2015）；
2. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
3. 《北京市郊铁路东北环线（南口至光华路段）工程可行性研究报告》
4. 《关于报审市郊铁路东北环线（南口至光华路段）工程初步设计的请示》（市域铁路规字〔2025〕99号）；
5. 工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定；
6. 其他部分指标参照同类型工程并考虑市场价格因素；
7. 本地区近期类似工程技术经济资料；
8. 项目单位提供的设计方案；

9. 项目单位提供的相关资料;
10. 本报告编制单位掌握的有关资料;
11. 相关其他费用标准的规定;
12. 项目单位提供的资料和本报告编制单位掌握的有关资料。

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。工程费用包括拆迁及征地费用、路基、桥涵、隧道及明洞、轨道、通信、信号、信息及灾害监测、电力及电力牵引供电、房屋、其他运营生产设备及建筑物、大型临时设施和过渡工程、机车车辆(市域 D 车)购置费等;工程建设其他费用包括建设项目管理费、建设单位印花税及其他税费、建设项目前期费、施工监理费、勘察设计费、设计文件审查费、其他咨询服务费、营业线施工配合费、安全生产费、联调联试等有关费用、生产准备费、电力配电所电源费用(暂列)、给排水市政管网衔接费(暂列)、第三方监测费(暂列)、其他等。

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他费用的计算规定，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. 预备费，费率取为5%，计算基数为工程费用与工程建设其他费用之和。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资2082000万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	1850933	88.90%
2	工程建设其他费用	138495	6.65%
3	预备费用	92572	4.45%
建设投资小计		2082000	100%
5	建设期利息（发行费用）	0	0
6	铺底流动资金	0	0
项目总投资合计		2082000	100%

表 2-2 项目投资估算明细表

单位: 万元

建设项目		北京市郊铁路东北环线（南口至光华路段）工程				工程总量(km)	59.032		
概算总额		2082000				技术经济指标(万元/km)	35269.01		
概算编号							合计	技术经济指标(万元/公里)	费用比例(%)
编制范围		光华路至北京朝阳段	北京朝阳至南口段						
章别	费用类别	概算价值(万元)							
	第一部分: 静态投资	523800	1420200				1944000	32931.29	93.37
一	拆迁及征地费用	51838	473213				525051	8894.35	25.22
二	路基	3988	73196				77184	1307.49	3.71
三	桥涵		115786				115786	1961.41	5.56
四	隧道及明洞	196701					196701	3332.11	9.45
五	轨道	7079	62493				69572	1178.55	3.34
六	通信、信号、信息及灾害监测	12967	119146				132113	2237.99	6.35
1	通信	3818	25225				29043	491.99	1.39
2	信号	4570	65829				70399	1192.56	3.38
3	信息	4579	28023				32602	552.28	1.57
4	灾害监测		69				69	1.17	0.00
七	电力及电力牵引供电	7646	50960				58606	992.78	2.81
1	电力	4936	23879				28815	488.13	1.38
2	电力牵引供电	2710	27081				29791	504.66	1.43
八	房屋	176521	148844				325365	5511.67	15.63
1	旅客站房	176521	100591				277112	4694.27	13.31
2	其他房屋		48253				48253	817.40	2.32
九	其他运营生产设备及建筑物	6477	193273				199750	3383.76	9.59
1	给排水	384	8278				8662	146.73	0.42
2	机务	15	1772				1787	30.27	0.09
3	车辆		7				7	0.12	0.00

建设项目		北京市郊铁路东北环线（南口至光华路段）工程				工程总量(km)	59.032		
概算总额		2082000				技术经济指标(万元/km)	35269.01		
概算编号							合计	技术经济指标(万元/公里)	费用比例(%)
编制范围		光华路至北京朝阳段	北京朝阳至南口段						
章别	费用类别	概算价值(万元)							
4	动车		13475				13475	228.27	0.65
5	站场	1044	50823				51867	878.63	2.49
6	工务		3962				3962	67.12	0.19
7	其他建筑及设备	5034	114956				119990	2032.63	5.76
十	大型临时设施和过渡工程	2130	10675				12805	216.92	0.62
十一	其他费用	33510	104985				138495	2346.10	6.65
1	建设项目管理费	6335	4482				10817	183.24	0.52
2	建设单位印花税及其他税费	296	572				868	14.70	0.04
3	建设项目前期费		6059				6059	102.64	0.29
4	施工监理费	3352	5940				9292	157.41	0.45
5	勘察设计费	8043	15428				23471	397.60	1.13
6	设计文件审查费	396	1004				1400	23.72	0.07
7	其他咨询服务费	2112	4088				6200	105.03	0.30
8	营业线施工配合费	594	4260				4854	82.23	0.23
9	安全生产费	6672	17460				24132	408.80	1.16
10	联调联试等有关费用	51	421				472	8.00	0.02
11	生产准备费	29	89				118	2.00	0.01
12	电力配电所电源费用(暂列)	1000	31000				32000	542.08	1.54
13	给排水市政管网衔接费(暂列)	500	5500				6000	101.64	0.29

建设项目		北京市郊铁路东北环线（南口至光华路段）工程				工程总量(km)	59.032		
概算总额		2082000				技术经济指标(万元/km)	35269.01		
概算编号							合计	技术经济指标(万元/公里)	费用比例(%)
编制范围		光华路至北京朝阳段	北京朝阳至南口段						
章别	费用类别	概算价值(万元)					合计	技术经济指标(万元/公里)	费用比例(%)
14	第三方监测费(暂列)	3000	3200						
15	其他	1130	5482				6200	105.03	0.30
	以上各章合计	498857	1352571				1851428	31363.13	88.93
十二	基本预备费	24943	67629				92572	1568.17	4.45
	以上总计	523800	1420200				1944000	32931.29	93.37
	第二部分:动态投资								
十三	价差预备费								
十四	建设期投资贷款利息								
	第三部分:机车车辆(市域D车)购置费		138000				138000	2337.72	6.63
十五	机车车辆(市域D车)购置费		138000				138000	2337.72	6.63
	第四部分:铺底流动资金								
十六	铺底流动资金								
	概(预)算总额	523800	1558200				2082000	35269.01	100.00

五、资金筹措

本项目总投资2082000万元，从资金来源看，本项目计划使用财政资金1614000万元，占比77.52%；专项债券资金

468000万元（专项债券资金全部用作资本金），占比22.48%。资金合计2082000万元。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、用作项目资本金的专项债券资金二者合计2082000万元，占比100.00%，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。

本项目属于市区联投项目，北京市出资责任 1041000 万元，由财政预算资金解决；朝阳区出资责任 499201 万元，由朝阳区财政预算资金解决；昌平区出资责任 541799 万元，由北京市昌平区城市管理委员会作为申报单位，申请专项债券资金 468000 万元（专项债资金全部用作资本金），统筹财政资金 73799 万元解决。

分年度筹措计划如下：

表 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计	各类型占比
1. 财政安排资金	290000	358000	580000	203500	130500	52000	1614000	77.52%
1.1 市级财政	290000	250000	350000	100000	42000	9000	1041000	50.00%
1.2 朝阳区财政	0	108000	230000	100000	40000	21201	499201	23.98%
1.3 昌平区财政	0	0	0	3500	48500	21799	73799	3.54%
2. 专项债券	0	117000	246500	104500	0	0	468000	22.48%
其中：用作项目资本金	0	117000	246500	104500	0	0	468000	22.48%
合计	290000	475000	826500	308000	130500	52000	2082000	100.00%
分年度占比	13.93%	22.81%	39.70%	14.79%	6.27%	2.50%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项

目计划投资资本金2082000万元，其中财政资金1614000万元，用作项目资本金的专项债券资金468000万元。截至2026年7月30日已到位财政资金540000万元，还需财政资金1074000万元，目前北京市、朝阳区及昌平区财政状况良好，财政资金由北京市、朝阳区及昌平区财政纳入预算，按项目建设进度予以保障。本项目计划发行专项债券468000万元，预计2026年至2028年发行，但由于专项债券限额发行，对于是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。若专项债未足额发行，由财政资金优先保障。

六、组合融资

本项目主要专项债券，不涉及组合融资。

（一）专项债券融资。

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 468000 万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-4 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行 期限	付息方式	还本方式
1	2026 年	117000	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2027 年	246500	2 年	每年支付一次债券利息	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	2028 年	104500	1 年	每年支付一次债券利息	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，全部投向于市郊铁路东北环线工程（南口至光华路段）建设等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：征地拆迁、工程建设等。截至 2026 年 7 月，本项目已发行专项债券 0 万元。

（二）市场化融资。

无。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目属于市区联投项目，昌平区出资责任 541799 万元，由北京市昌平区城市管理委员会作为申报单位，申请专项债资金 468000 万元（专项债资金全部用作资本金），统筹财政资金 73799 万元解决。

项目建成后，北京朝阳至南口段委托北京局集团公司运输管理，光华路至北京朝阳段近期委托北京局集团公司运输管理，未来视其他轨道交通线路引入情况再行确定该段运营管理模式。包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

根据会议纪要及相关批复文件，北京市昌平区城市管理委员会不参与铁路运营收益分成，以区统筹土地出让收入作为专项债收益来源。故本项目收入仅考虑对应的政府性基金收入（昌平区统筹土地出让净收入）。本项目不涉及运营期，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。

根据会议纪要及相关批复文件，本项目以区统筹土地出让收入作为专项债收益来源，运营期内，本项目对应的政府

性基金收入合计 643597 万元，包括：区统筹土地出让净收入 643597 万元。

1. 土地出让单价

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市昌平区 2020—2025 年成交的 8 宗用地作为本项目土地入市出让参考价格。8 宗地块参考样本明细如下：

表 3-1 可比地块信息表

序号	宗地名称	建筑面积 (m²)	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	楼面 单价 (元/ m²)
1	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期 (一)地块土地一级开发项目 CP01-0801-0018、0019、0020、0015、0023 地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地	102116.422	R2、 B1、 A33	2023-2-8	331200	32434
2	北京市昌平区东小口镇贺村中滩村组团 B 地 块重点村旧村改造项目 CP02-0405-0001 地 块 R2 二类居住用地	87759.412	R2	2025-10-30	280900	32008
3	北京市昌平区东小口镇马连店 1803-610 地 块 R2 二类居住用地	88306	R2	2021-5-11	361000	40881
4	北京市昌平区东小口镇 HC-022、HC-027 地 块 R2 二类居住用地	170022	R2	2020-02-14	636000	37407
5	北京市昌平新城东区二期 CP00-1101-0033、 0036 地块、昌平新城东区四期 CP00-1101-0044 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、B1 商业用地	90325	R2、 A33、 B1	2025-07-31	136900	15156
6	北京市昌平区北七家镇东二旗村土地一级开 发项目 CP01-1503-0002、0008、0009 地 块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业 用地	100406	R2、B4	2024-12-30	211430	21058
7	北京市昌平区北七家镇东二旗村二期土地一 级开发项目 CP01-1503-0003、0011、0012、 0001 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业 金融服务业用地、A33 基础教育用地	133364.911	R2、 B4、 A33、	2023-07-20	270000	20245
8	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期 (一)地块土地一级开发项目	102116.422	R2、 B1、	2023-02-08	331200	32434

序号	宗地名称	建筑面积 (m^2)	规划 用途	成交日期	成交价 (万元)	楼面 单价 (元/ m^2)
	CP01-0801-0018、0019、0020、0015、0023 地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地		A33			

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》及《北京市规划和自然资源委员会关于出让国有建设用地使用权基准地价成果应用有关事项的通知》中昌平区基准地价，结合上述 8 宗用地出让情况及区统筹土地出让计划，二类居住用地平均出让单价 3.59 万元/平方米，含商业用地的综合地块平均出让单价 2.23 万元/平方米。鉴于当前土地市场形势及土地区位，本项目中二类居住用地楼面价格结合地块区域位置按保守估计为 3.00 万元/平方米，商业用地楼面价格结合地块区域位置按保守估计为 0.70 万元/平方米。

2. 土地出让计划

根据会议纪要及相关批复文件，以区统筹土地出让收入作为专项债收益来源，本项目规划经营性建筑规模共计 601700 m^2 ，其中二类居住用地 248300 m^2 ，商业用地 353400 m^2 ，项目地块计划于 2028 年至 2029 年陆续办理土地入市交易程序，土地出让计划如下表：

表 3-2 土地出让计划表

序号	地块编号	地块位置	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	规划批准 用途	出让单价 (万元/平方米)	土地开发 成本(万元)	计划出 让时间
----	------	------	---------------	---------------	------------	------------------	----------------	------------

序号	地块编号	地块位置	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	规划批准 用途	出让单 价(万元 /平方 米)	土地开发 成本(万 元)	计划出 让时间
1	生命谷站生命园北四村B地块项目居住用地	昌平区史各庄街道	31700.00	79300.00	R2二类居住用地	3.00	87200	2028年
2	育知路站北侧居住用地	昌平区史各庄街道	40000.00	100000.00	R2二类居住用地	3.00	61000	2029年
3	回龙观东站东小口城中村改造项目居住用地	昌平区东小口镇	11100.00	20000.00	R2二类居住用地	3.00	14000	2029年
4	回龙观东站东小口城中村改造项目居住用地	昌平区东小口镇	30600.00	49000.00	R2二类居住用地	3.00	34300	2029年
5	昌平区小汤山镇水产养殖场土地一级开发项目	小汤山镇	218400.00	353400.00	B1商业用地	0.70	70680	2029年

3. 土地出让收入预测

根据预计的土地出让面积、出让计划以及出让价格，预计本项目土地出让收入为 992280 万元。详见下表：

表 3-3 本项目土地出让收入

序号	地块编号	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	规划批准 用途	预计出让单 价(万元/平 方米)	计划出让时 间	出让收入 (万元)
1	生命谷站生命园北四村B地块项目居住用地	31700.00	79300.00	R2	3.00	2028年	237900
2	育知路站北侧居住用地	40000.00	100000.00	R2	3.00	2029年	300000
3	回龙观东站东小口城中村改造项目居住用地	11100.00	20000.00	R2	3.00	2029年	60000

序号	地块编号	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	规划 批准 用途	预计出让单 价(万元/平 方米)	计划出让时 间	出让收入 (万元)
4	回龙观东站东小 口城中村改造项 目居住用地	30600.00	49000.00	R2	3.00	2029 年	147000
5	昌平区小汤山镇 水产养殖场土地 一级开发项目	218400.00	353400.00	B1	0.70	2029 年	247380

4. 上缴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（经财资环〔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%。本项目按照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79382万元。

5. 专项资金计提支出

依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）、《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）、《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）、《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）、《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）及近几年昌平区实际基金计提情况，本项目计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等政策性资金 269301 万元。

6. 土地出让净收入

土地出让净收入=土地出让收入-上缴市级土地出让收入分享支出-专项资金计提支出，本项目土地出让净收入为 643597 万元。

（二）财政补助收入。

无。

（三）其他财政资金。

无。

表 3-4 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入				
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	对应的政府性基金收入	0	0	0	161557	482040
1.1	统筹土地出让净收入	0	0	0	161557	482040
合计		0	0	0	161557	482040

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-5 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入				
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	对应的政府性基金收入	0	0	0	161557	482040
合计		0	0	0	161557	482040

第四章 项目运营支出分析

根据会议纪要及相关批复文件，北京市昌平区城市管理委员会不参与铁路运营收益分成，本项目收入仅考虑对应的政府性基金收入（昌平区统筹土地出让净收入），区统筹土地出让净收入测算时已对应扣减各项计提资金和上级财政分成。本项目不涉及运营期，不涉及运营支出。

一、运营成本支出

无。

二、财务费用支出

无。

三、税费支出

无。

四、其他支出

无。

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：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益				
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
项目收入	0	0	0	161557	482040
运营支出	0	0	0	0	0
收益	0	0	0	161557	482040

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 468000 万元，其中 2026 年发行 117000 万元，债券期限为 3 年，2027 年发行 246500 万元，债券期限为 2 年，2028 年发行 104500 万元，债券期限为 1 年，债券利率 1.80%（参考北京市 2025 年 6 月 1、2、3 年期专项债券发行最高利率 1.45%，上浮 35BP），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	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2026 年	0	117000	0	117000	1.80%	0	0
2	2027 年	117000	246500	0	363500	1.80%	2106	2106
3	2028 年	363500	104500	0	468000	1.80%	6543	6543
4	2029 年	468000	0	468000	0	1.80%	8424	476424
合计			468000	468000			17073	485073

（二）市场化融资应付本息。

本项目不涉及。

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 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

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	2025 年	0	0	0	0	是
2	2026 年	0	0	0	0	
3	2027 年	0	0	2106	2106	
4	2028 年	161557	0	6543	6543	
5	2029 年	482040	468000	8424	476424	
合计		643597	468000	17073	485073	

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	
本息覆盖倍数		1.33				

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 1.33，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。

本项目不涉及。

（三）分账管理。

本项目不涉及分账管理，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 643597 万元，合计 643597 万元。

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	金额
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	2082000
（一）财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	1614000
其中：中央预算内投资	AA	
超长期特别国债	AB	
本地区一般公共预算	AC	
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	1614000
（二）地方政府专项债券	$I \geq AF$	468000
其中：用作项目资本金	AF	468000
（三）项目单位市场化融资	K	
（四）单位自筹资金	L	
（五）其他资金	M	
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	2082000
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	2064927
（二）财务费用-专项债券付息	O	17073
（三）财务费用-市场化融资付息	P	
（四）其他建设支出	Q	
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	643597
（一）财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	643597
其中：对应的政府性基金收入	AG	643597
政府性基金预算安排补助	AH	
一般公共预算安排补助	AI	
其他财政资金	AJ	
（二）项目专项收入	S	

收支类别	公式	金额
(三) 其他收入	$T = AK + AL$	
其中：其他项目专项收入	AK	
项目单位资金	AL	
四、项目运营支出	$D = U + V + W + X$	
(一) 项目运营成本（不含财务费用）	U	
(二) 财务费用-专项债券付息支出	V	
(三) 财务费用 - 市场化融资付息支出	W	
(四) 税费支出	X	
(五) 其他运营支出	Y	
五、专项债券还本	E	468000
六、市场化融资还本	F	

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 1.33 倍，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33 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政德会计师事务所（普通合伙）会计师事务所核算通过。

第六章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

（一）项目实施的必要性

1. 符合国家政策导向

《国务院关于印发“十四五”现代综合交通运输体系发展规划的通知》（国发〔2021〕27号），明确优化综合立体交通网络，建设现代化铁路网，建设现代化铁路网。坚持客货并重、新建改建并举、高速普速协调发展，加快普速铁路建设和既有铁路扩能改造，着力消除干线瓶颈，推进既有铁路运能紧张路段能力补强，加快提高中西部地区铁路网覆盖水平。加强资源富集区、人口相对密集脱贫地区的开发性铁路和支线铁路建设。铁路网建设重点工程中明确提出“协调推进首都地区货运东、北环线铁路建设”。《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），明确允许专项债券用于交通基础设施领域。本项目的建设将提升城市的整体运行效率、品质，为城市居民提供更加便捷、舒适、绿色的出行环境，与国家加强交通基础设施建设以促进经济社会发展的政策导向一致。

2. 高度契合地区规划

北京市轨道交通线网规划（2020年—2035年）提出，提高出行效率，构建“区域快线+地铁快线”的快线体系，

布局对角型地铁快线，提升线网直达性及出行效率。全网实现“中心城 45 分钟，副中心及多点地区至中心城 30 分钟，市域跨界一小时”的服务。拓展出行方向，通过四网融合，发挥市郊铁路互联互通及多线多点衔接作用，为乘客提供多方向出行选择。

北京市域（郊）铁路功能布局规划（2020 年—2035 年）提出，北京市域（郊）铁路是北京市多层次轨道交通功能体系的重要组成部分，是区域快线的一种形式，主要利用现有及规划铁路资源，服务中心城区、城市副中心与新城和跨界城市组团的快速通勤联系及旅游交通。结合城市发展和近期需要，初步选取 8 个项目，形成共计约 526 公里的市域（郊）铁路近期项目库，其中包括 5 条通勤线路，3 条旅游线路，作为近期重点研究和推进前期工作的项目。其中 2022 年先期开展东北环线和城市副中心线西段整体提升工程相关工作。

综上，城市轨道交通是现代大城市交通的发展方向，是建设绿色城市、智能城市的有效途径，项目的实施符合北京市中长期发展规划要求。

3. 能充分发挥当地资源禀赋

北京市域（郊）铁路是北京市多层次轨道交通功能体系的重要组成部分，是区域快线的一种形式，主要利用现有及规划铁路资源，服务中心城区、城市副中心与新城和跨界城市组团的快速通勤联系及旅游交通。

近年来，昌平以服务新时代首都发展为统领，以“四区”

建设为总目标、平原新城高质量发展为总抓手，实现经济竞争力、新质生产力、综合承载力、区域吸引力大幅跃升，明确“十五五”将持续锚定战略目标，打造具有全球影响力的创新高地与产业高地。项目的实施，将优化资源配置与产业联动，轨道交通的建设和运营将带动沿线商业、物流、文旅等产业发展，通过专项债券支持项目形成“交通+产业”联动效应，进一步释放区域经济潜力。

4. 能有效解决当前瓶颈问题

昌平区现状高峰进入中心城区交通压力较大。现状京藏高速早高峰交通流量 1.26 万 pcu/h，呈拥堵状态；昌平线早高峰最大断面客流量 3.47 万人次/小时，接近运力饱和；现状京藏以西地区进入中心城仅有市郊 S2 线、京张高铁服务，沿线设站较少，服务通勤的条件较差。

市郊铁路东北环线与昌平区京藏高速以西地区进入中心城区的通勤路径基本吻合，通过复线化、运营组织提升、与中心城轨道交通互联互通等手段，可为京藏高速以西地区进入中心城提供公交化的轨道交通服务，缓解进城压力。

综上所述，市郊铁路东北环线与重大规划及政策的衔接符合性较高。不仅能够满足城市规划、交通发展和区域经济发展的需求，还能为沿线居民提供更加便捷、高效的出行方式，促进城市的可持续发展，项目的实施具有必要性。

（二）项目实施的公益性

本项目是典型的公益性基础设施建设项目，项目的实施

将推动市郊铁路站城融合，促进非首都功能和人口有序疏解，缓解城市交通拥堵，提升西北交通廊道公共交通出行比例，显著提升区域公共服务能力，为吸引和留住人才创造了良好环境，为区域创新发展提供人才支撑。项目的实施将改善居民生活环境，交通更加便捷，对周边居民生活与出行提供高效便捷性，同时项目建设过程中能为本地居民和外来务工人员提供就业岗位和就业机会，项目具有良好的公益性。

（三）项目的收益性

本项目收益性主要体现为经济效益。项目总投资 2082000 万元，项目偿债资金来源主要为区统筹土地出让净收入。本项目债券存续期内预计项目净收益为 643597 万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33 倍，项目收益性较好。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

1. 项目建设投资合规性

本项目属于交通基础设施领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

申报单位为北京市昌平区城市管理委员会，是依法设立并有效存续的行政单位，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。北京市昌平区城市管理委员会负责项目年度区级资金需求梳理、区级专项债券收益与融资平衡方案测算、债券申报与发行、还本付息及信息披露，并负责根据项目批复及工程投资建设项

目单位与项目年度建设计划要求，及时、足额拨付项目工程投资资金。

项目单位为北京市域铁路融合发展集团有限公司，是其其他有限责任公司，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，经营范围包括公共铁路运输；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。）北京市域铁路融合发展集团有限公司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。

项目实施单位为北京市域铁路融合发展集团有限公司，是依法设立并有效存续的企业，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。

本项目主管部门为北京市昌平区城市管理委员会。北京市昌平区城市管理委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位建设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。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昌平区城市管理委员会相关预算资金等措施偿债。

2. 项目成熟度

本项目属于在建项目，建设期为 2025 年至 2030 年，项目于 2025 年 10 月开工建设，2030 年 12 月完工。项目属于交通基础设施领域项目，本实施方案评估论证及收益与融资平衡主要考虑昌平区承担出资部分，北京市昌平区城市管理委员会不参与铁路运营收益分成，以区统筹土地出让净收入作为专项债收益来源，不涉及具体运营期。目前本项目已经完成了立项审批、用地审批、规划审批、环评备案、节能评估、施工许可等手续办理。

三、项目资金来源和到位可行性

1. 资金来源合规性

本项目总投资估算 2082000 万元，从资金来源看，本项目计划使用财政资金 1614000 万元，占比 77.52%；专项债券资金 468000 万元（专项债券资金全部用作资本金），占比 22.48%。资金合计 2082000 万元。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、用作项目资本金的

专项债券资金二者合计 2082000 万元，占比 100%，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。

2. 资金到位可行性

本项目资金来源为财政安排资金、地方政府专项债券资金，资金筹措计划详细、可行。本项目为在建项目，截至 2026 年 7 月本项目已投资 540000 万元，其中北京市财政资金 540000 万元。

（1）财政安排资金到位可行性

本项目计划投资财政预算资金 1614000 万元，目前北京市、朝阳区及昌平区财政状况良好，财政资金由北京市、朝阳区及昌平区财政纳入预算，按项目建设进度予以保障，能有效保障财政资金的投入。

综上，财政安排资金到位的可行性较高。

（2）专项债券资金到位可行性

本项目本批次计划发行专项债券 117000 万元，预计 2026 年下半年发行，但由于专项债券限额发行，对于是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。若专项债未足额发行，由财政资金优先保障。

综上，本项目为在建项目，资金来源明晰，政府对具体建设内容的投融资责任划分清晰、合规，资金筹措计划详细。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。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

1. 项目收入预测合理性

本项目收入来源于政府性基金收入（区统筹土地出让净收入）。项目运营期收入合计 643597 万元。本项目土地出让单价参考近年北京市昌平区出让土地的成交价格，并结合本项目实际情况设定。

2. 项目成本预测合理性

区统筹土地出让净收入测算时已对应扣减各项计提资金和上级财政分成。本项目不涉及运营期，不涉及运营支出。

3. 项目收益预测合理性

本项目可用于偿还债券本息的预期收益为 643597 万元，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为 1.33 倍。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。当收入下降 5% 时，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍，表明本项目具备一定的抗风险能力，收益预测合理。

综上，项目收入、成本、收益预测的过程、结果较为科学和严谨，但收入的达成情况涉及影响因素较多，收益能否如预期实现仍存在一定的不确定性。

五、债券资金需求合理性

1. 债券类型需求合理性

本项目属于交通基础设施领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本项目专项债券资金申请用作项目资本金，本项目为铁路项目，符合专项债券用作项目资本金行业范围，属于国家发改委和财政部支持的专项债券类别，债券类型需求合理。

2. 债券资金规模需求合理性

本项目总投资估算 2082000 万元，从资金来源看，本项目计划使用财政资金 1614000 万元，占比 77.52%；专项债券资金 468000 万元（专项债券资金全部用作资本金），占比 22.48%。资金合计 2082000 万元。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、用作项目资本金的专项债券资金二者合计 2082000 万元，占比 100%，符合国务院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 643597 万元，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为 1.33 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，本次申请专项债券资金需求与绩效目标匹配，债券资金需求根据年度投入计划制定。项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息。因此，本次债券资金需求规模合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

1. 偿债计划的可行性

项目收入数据的预测均来自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，但本项目建成后的组织结构比较简单，需要进一步细化。

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。

昌平区人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

2. 偿债风险点及可控性

本项目的投资主要依靠专项债券资金、财政预算资金，偿债资金的归还主要依靠项目的区统筹土地出让净收入来解决，若项目相关土地出让收入未能达到预测值，将影响项

目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：通过项目建设，利用现有及规划铁路资源，服务中心城区、城市副中心与新城和跨界城市组团的快速通勤联系及旅游交通，满足城市规划、交通发展和区域经济发展的需求的同时，为沿线居民提供更加便捷、高效的出行方式，促进城市的可持续发展。

绩效指标一级指标分为项目完成、项目效益和满意度指标，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。

绩效指标中的二级指标分为9项，三级指标20项，其中定量指标为17项，占三级指标比为85%。绩效指标总体可测量，数据量化比例较高。

综上，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。

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，项目土地入市价格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。二是加快项目土地入市进程。项目单位根据市场需求和城市规划，向政府报送科学的土地供应计划，通过公开透明的土地拍卖机制，确保土地市场的公平竞争，防止土地价格的异常波动，提升土地入市的质量。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。

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域铁路融合发展集团有限公司、北京市基础设施投资有限公司名下。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，北京市昌平区城市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

昌平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。昌平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。昌平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。

