

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）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00605 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

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）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00605 号

北京市昌平区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券市郊铁路东北环线工程（南口至光华路段）项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目实施单位对该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。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目名称

市郊铁路东北环线工程（南口至光华路段），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。

（二）项目单位

1、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。

2、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 北京市域铁路融合发展集团有限公司基本信息

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。

（三）项目区位

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，终至既有京包铁路南口站，沿线途经朝阳区、海淀区和昌平区。

（四）项目建设期

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%。

（五）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。

（六）项目建设内容及规模

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/通州方向上行疏散线 0.94 公里，改建枢纽内西北环线、沙联线、东北环疏散线等共计约 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。

（七）项目投资概况

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。

二、债券应付本息情况

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 2-2 债券发行情况

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

本项目拟申请债券本金为 468000 万元，债券利息为 17073 万元，本息合计为 485073 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、评估依据和假设

- 1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内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. 可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；
5. 无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具收益与融资平衡报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

1. 与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定本次评估工作计划。
2. 收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。
3. 安排专业人员进行评估，起草收益与融资平衡报告。
4. 在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式收益与融资平衡报告。

五、评估分析

（一）项目总投资

本项目总投资 2082000 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 5-1 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%

序号	建设内容	投资估算金额	占比
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 5-2 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

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)
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)							费用比例(%)
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	4694.29	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
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	51	421				472	8.00	0.02

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)							
	关费用								
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
14	第三方监测费(暂列)	3000	3200				6200	105.03	0.30
15	其他	1130	5482				6612	112.01	0.32
	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

（二）项目资金筹措

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。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。

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。

分年度筹措计划如下：

表 5-3 本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. 财政预算资金	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%
2.1 市级专项债券	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
2.2 区级专项债券	0	117000	246500	104500	0	0	468000	22.48%
2.2.1 朝阳区专项债券	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
2.2.2 昌平区专项债券	0	117000	246500	104500	0	0	468000	22.48%

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
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%	

（三）项目收益预测

1. 收入来源和基本假设

（1）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。包含项目在建设期的运营、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。

（2）项目安排财政资金

1) 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 5-4 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、	133364.911	R2、 B4、	2023-07-20	270000	20245

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)
	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		A33、			
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 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	2023-02-08	331200	32434

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 m²，其中二类居住用地 248300 m²，商业用地 353400 m²，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 5-5 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	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 5-6 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

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)
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
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。

2) 财政补助收入。

无。

3) 其他财政资金。

无。

表 5-7 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

(3) 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 5-8 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

2. 成本和基本假设

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。

3. 财务费用

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 5-9 专项债券应付本息情况表

单位：万元

本项目拟申请债券本金为468000万元，债券利息为17073万元，本息合计为485073万元。

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	4.80%	8424	476424
合计			468000	468000			17073	485073

4. 项目净收益分析

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 5-10 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

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	
本息覆盖倍数		1.33				

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.33 倍，能够合理保障本息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、评估结论

（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 6-1 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	0	0	0	0	是
2027 年	0	0	2106	2106	
2028 年	161557		6543	6543	
2029 年	482040	468000	8424	476424	
合计	643597	468000	17073	485073	
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。

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

（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）本息覆盖倍数的敏感性分析

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、利率波动进行敏感性分析，详见下表：

表 6-2 项目敏感性分析

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5.00%	0.00%	5.00%
项目净收益	611417	643597	675777
债券还本付息额	485073	485073	485073
债券本息覆盖率	1.26	1.33	1.39

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。

七、相关风险提示

市郊铁路东北环线工程（南口至光华路段）是交通基础设施领域项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中

断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。



（此页无正文）

北京政德会计师事务所（普通合伙）

北京政德会计师事务所



（普通合伙）

中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

2026 年 8 月 5 日

会计师事务所 执业证书 名称：北京政德会计师事务所（普通合伙） 首席合伙人：仇凌 主任会计师： 经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504 组织形式：普通合伙 执业证书编号：11010329 批准执业文号：京财会许可[2019]0057号 批准执业日期：2019年11月12日	证书序号：0011986 说明 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。 发证机关：北京市财政局 二〇一九年十一月十二日 中华人民共和国财政部制
--	--



中国注册会计师协会

北京政德会计师事务所（普通合伙）

姓名 仇凌
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-04-12
Date of birth
工作单位 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码
Identity card No.



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.



仇凌(321000340042)
您已通过2016年年度
注册会计师检验合格

证书编号: 321000340042
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance



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

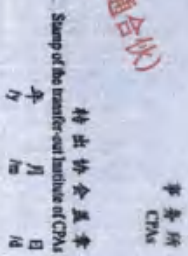


同意调入
Agree the holder to be transferred to

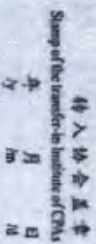


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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.



仇爱(321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



仇爱(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

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.



仇爱(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



姓名：仇爱
证书编号：321000340042

年 月 日
by m d

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042

11:33

cms.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间
2025年08月

年检结果
年检通过

历年记录

2024年
2024-08-27

通过

2023年
2023-08-29

通过

2022年
2022-08-26

通过



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

北京政德会计师事务所（普通合伙）

姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号
Full name	Sex	Date of birth	Working unit	Identity card No.
	女	1971-05-18	山西政德会计师事务所（普通合伙）	





证书编号: 14020810064
No. of Certificate

批准注册协会: 山西省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 11 月 01 日
Date of Issuance

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.




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



转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年3月30日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年4月26日

12

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



转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年8月28日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年12月5日

13



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.



2019年4月1日

6

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.



2019年4月25日

7

年度检验登记		年度检验登记	
Annual Renewal Registration		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.		本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	
			
姓名：李焕霞 证书编号：140200810064		姓名：李焕霞 证书编号：140200810064	
年	月	年	月

2025年年检二维码



11:34



cmis.cicpa.org.cn

X

cmis.cicpa.org.cn

...

90143064

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最近年检时间

年检结果

2025年08月

年检通过

历史记录

2024年

2024-08-27

通过

2023年

2023-08-29

2022年

2022-08-11

2014年

2014-03-21

