



2026 年北京市政府专项债券（二十三期）

轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）



收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 303 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月



目录

一、项目的基本情况	- 2 -
（一）项目名称	- 2 -
（二）项目单位	- 2 -
（三）项目区位	- 4 -
（四）项目建设期	- 4 -
（五）项目立项审批	- 5 -
（六）项目建设内容及规模	- 7 -
（七）项目投资概况	- 7 -
二、债券应付本息情况	- 8 -
三、评估依据和假设	- 9 -
四、评估过程	- 9 -
五、评估分析	- 10 -
六、评估结论	- 29 -
七、相关风险提示	- 31 -

**2026 年北京市政府专项债券（二十三期）
轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）**

收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 303 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（二十三期）轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）政府专项债券(以下简称“本期债券”)项目收益与融资平衡情况进行评估,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，实现项目收益与融资平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目名称

轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线），以下简称“本项目”。

（二）项目单位

1.申报单位

本次专项债券申报单位为北京市昌平区城市管理委员会。

表 1-1 申报单位基本信息一览表

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

项目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，具备申报本项目专项债券的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

2.实施单位

根据北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）项目可行性研究报告的批复》（京发改〔审〕〔2025〕109 号），北京市基础设施投资有限公司负责组织实施轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）。

表 1-2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京市基础设施投资有限公司		
法定代表人	郝伟亚	成立日期	1981年02月10日
注册资本	20,506,571.41 万元	营业期限	2001年12月25日至2051年12月24日
统一社会信用代码	911100001011241849		
注册地址	北京市朝阳区小营北路6号京投大厦2号楼9层908室		
经营范围	制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。（市场主体依法自主选择经营项目，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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
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）	北京市人民政府国有资产监督管理委员会持股 100%		

项目实施单位为北京市基础设施投资有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，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，具备实施本项目的主体资格。

3.项目单位

本项目的项目单位为北京京投地铁十九号线二期投资有限责任公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京京投地铁十九号线二期投资有限责任公司		
法定代表人	王霆	成立日期	2024年11月14日
注册资本	5,000 万元	营业期限	2024年11月14日至2054年11月13日
统一社会信用代码	91110105MAE5GG4F6T		

经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；规划设计管理；工程管理服务；铁路运输辅助活动；市政设施管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；广告发布；广告制作；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）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；城市公共交通。（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(法人独资)
股东及持股比例	北京市基础设施投资有限公司持股 100%

项目单位为北京京投地铁十九号线二期投资有限责任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。项目单位不属于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。项目单位不存在正在进行中的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金使用的法律风险。

（三）项目区位

本项目建设地点位于北京市海淀区、昌平区、朝阳区。项目四至分别是：北延工程南起海淀区牡丹园站，沿花园东路、志新路、京藏高速北清路、东北环线铁路敷设，北至昌平区生命谷站；北延支线工程由上清桥南站引出，沿京藏高速、北五环、京新高速敷设，北至海淀区清河站。

（四）项目建设期

本项目为在建项目，建设期 46 个月，已于 2026 年 2 月开工建设，预计 2029 年 12 月竣工验收投入使用。

（五）项目立项审批

1.立项审批。本项目为审批制项目。2025年2月28日，北京市发展和改革委员会下发《关于轨道交通19号线二期工程(北延及北延支线)项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）〔2025〕109号），同意项目建设。

2.用地审批。2025年4月21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》，载明权利人为北京市基础设施投资有限公司，权利类型为建设北京轨道交通19号线二期工程（北延及北延支线），用途为S21轨道交通线路、S22轨道交通场站用地，面积27651.18平方米。

3.规划审批。2025年3月20日，北京市规划和自然资源委员会《关于轨道交通19号线二期线路一体化规划方案的批复》（京规自函〔2025〕550号），经报请市政府同意，原则同意该项目线路一体化规划方案。原则同意线路功能定位、工程起止点、路由及敷设方式、车站设置方案、车辆基地设置方案、各站点一体化规划方案。

2026年2月10日，北京市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明项目建设单位为北京京投地铁十九号线二期投资有限责任公司，项目名称为北京轨道交通19号线二期工程(北延及北延支线)(轨道交通19号线二期工程(北延及北延支线)北沙滩站主体建筑)，位于海淀区清华东路与京藏高速公路相交路口，总建筑面积18539.6平方米，其中地上建筑面积0平方米，地下建筑面积18539.6平方米。

2026年4月13日，北京市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明项目建设单位为北京京投地铁十九号线二期投资有

限责任公司，项目名称为北京轨道交通 19 号线二期工程(北延及北延支线)(轨道交通 19 号线二期(北延及北延支线)工程 上清桥南站主体建筑)，位于海淀区银泉路与京藏高速公路相交路口，总建筑面积 30860.08 平方米，其中地上建筑面积 0 平方米，地下建筑面积 30860.08 平方米。

4.环评备案。2025 年 7 月 14 日，北京市生态环境局核发了《关于北京轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）环境影响报告书的批复》（京环审〔2025〕70 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，北京市发展和改革委员会核发了《关于北京轨道交通 19 号线二期工程的节能审查意见》（京发改（能评）〔2024〕34 号），原则同意该项目节能报告。该节能审查意见覆盖 19 号线二期整体（北延+北延支线+南延）；后续南延线路方案调整，单独重新办理节能审查；北延及北延支线无需另行办理节能审查，现有批复有效。本项目已经完成节能评估。

6.施工许可。2026 年 4 月 9 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110100202604090202，〔2026〕施市政字 0029 号），载明项目建设单位为北京京投地铁十九号线二期投资有限责任公司单位，工程名称为(北延及北延支线)(轨道交通 19 号线二期工程(北延及北延支线北沙滩站主体建筑)，建设面积 18539.6000 平方米。

7.公开招投标。本项目勘察、设计、施工、监理以及重要设备材料采购严格执行招投标法律法规，全部在北京市公共资源交易平台开展公开招标。现阶段，全线勘察、各类专项设计、先期交通导改、管

线迁改施工及对应监理招标已完成；全线主体土建施工招标工作已完成。车辆、通信信号、供电系统等重大设备采购将根据项目施工计划分阶段组织公开招标，招投标程序规范、合规。

综上，轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）项目已取得相关部门的审批手续，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

根据北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）项目可行性研究报告的批复》（京发改〔审〕〔2025〕109 号），轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）位于昌平区、海淀区、朝阳区，北延线路南起 19 号线一期终点牡丹园站，北至生命谷站，全长约 17.1 公里，设站 7 座。北延支线由上清桥南站引出，北至清河站，线路全长约 7.1 公里，设站 1 座。初期购置 A 型车（4 辆编组）20 列。

（七）项目投资概况

根据《轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）项目可行性研究报告》，本项目总投资 1,364,473 万元，其中工程费用 946,847 万元，占总投资的比例 69.39%；工程建设其他费用 158,221 万元，占总投资的比例 11.60%；征地拆迁费用 84,459 万元，占总投资的比例 6.19%；预备费 88,406 万元，占总投资的比例 6.48%；专项费用 86,540 万元，占总投资的比例 6.34%。

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	946847	69.39%

1.1	建筑工程费	645512	47.31%
1.2	安装工程费	154134	11.29%
1.3	设备购置费	147201	10.79%
2	工程建设其他费用	158221	11.60%
3	预备费用	88406	6.48%
建设投资小计		1193474	87.47%
4	专项费用	86540	6.34%
5	征地拆迁费用	84459	6.19%
6	建设期利息（发行费用）	0	0.00%
7	铺底流动资金	0	0.00%
项目总投资合计		1364473	100.00%

从资金来源看，使用财政资金 1,019,973 万元，占总投资的比例 74.75%；专项债券资金 344,500 万元，占总投资的比例 25.25%。本项目申请的专项债券资金用于场地准备、管线迁改、征地拆迁，围护结构施工、主体结构施工、材料及设备采购等。除以上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。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券 344,500 万元，其中 2026 年发行 23,300 万元(3 年期)，2027 年发行 106,400 万元(3 年期)，2028 年发行 104,100 万元(2 年期)，2029 年发行 110,700 万元(1 年期)。债券利率 1.8%，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 2-1 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	23300	0	23300	1.80%	0	0
2	2027年	23300	106400	0	129700	1.80%	419	419
3	2028年	129700	104100	0	233800	1.80%	2335	2335
4	2029年	233800	110700	23300	321200	1.80%	4208	27508
5	2030年	321200	0	321200	0	1.80%	5782	326982
	合计		344500	344500			12744	357244

注：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。

综上，预计本项目债券存续期内本金为 344,500 万元，利息为 12,744 万元，本息合计为 357,244 万元。

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，并制定出本次评估工作计划。

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

根据《轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）项目可行性研究报告》，本项目总投资 1,364,473 万元，其中工程费用 946,847 万元，占总投资的比例 69.39%；工程建设其他费用 242,680 万元（含征地拆迁费），占总投资的比例 17.79%；预备费 88,406 万元，占总投资的比例 6.48%；专项费用 86,540 万元，占总投资的比例 6.34%。

项目投资费用估算明细如下：

表 5-1 项目投资估算明细表

建设名称	北京轨道交通 19 号线二期工程(北延及北延支线)	编制范围	北延及北延支线	估算编号	01						
工程总量	24.200 正线公里	估算总额	1364473 万元	技术经济指标	56383 万元/正线公里						
序号	工程及费用名称	单位	数量	估算价值(万元)					经济指标 (万元/-)	费用比重 (%)	
				建筑工 程费	安装工 程费	设备工器具 费	其他费用	合计			其中外汇 (万美元)
一	第一部分工程费用	正线公里	24.2	645512	154134	147201		946847	3658	39126	69.39%
二	车站	正线公里	24.2	229122				229122		9468	16.79%
三	区间	正线公里	24.2	334426				334426		13819	24.51%
四	轨道	正线公里	24.2	48454				48454		2002	3.55%
五	通信	正线公里	24.2		21266	28329		49595	476	2049	3.63%
六	信号	正线公里	24.2		6052	20406		26457	1143	1093	1.94%
七	供电	正线公里	24.2		77501	33725		111226	567	4596	8.15%
八	综合监控	正线公里	24.2		809	4586		5395	77	223	0.40%
九	火灾自动报警、环境与设备监控	正线公里	24.2		5032	4867		9900	158	409	0.73%
十	安防及门禁	正线公里	24.2		1187	1880		3067	2989	127	0.22%
十一	通风、空调与供暖	正线公里	24.2		12493	6052		18544	68	766	1.36%
十二	给水与排水、消防	正线公里	24.2		8076	3691		11767	103	486	0.86%
十三	自动售票	正线公里	24.2		1165	2920		4085	123	169	0.30%

建设名称	北京轨道交通 19 号线二期工程(北延及北延支线)		编制范围		北延及北延支线		估算编号		01		
工程总量	24.200 正线公里	估算总额	1364473 万元			技术经济指标		56383 万元/正线公里			
十三	站内客运设备、站台门	正线公里	24.2	1609	16331		17940	426	741	1.31%	
十四	办公自动化	正线公里	24.2	679	709		1388	5	57	0.10%	
十五	控制中心	正线公里	24.2	3259			3259		135	0.24%	
十六	车辆基地	正线公里	24.2	29111	10480	10490	50080	176	2069	3.67%	
十七	人防	正线公里	24.2	2696	4394		7090		293	0.52%	
十八	既有线改造	正线公里	24.2	4400	1831	8820	15051	305	622	1.10%	
	——十八章合计	正线公里	24.2	645512	154134	147201	946847	3658	39126	69.39%	
第二部分工程建设其他费用		正线公里	24.2				158221	158221		6538	11.60%
十九	工程建设其他费用	正线公里	24.2				158221	158221		6538	11.60%
以上各章合计		正线公里	24.2	645512	154134	147201	158221	1105068	3658	45664	80.99%
第三部分预备费		正线公里	24.2				88406	88406		3653	6.48%
二十	预备费	正线公里	24.2				88406	88406		3653	6.48%
第四部分专项费用		正线公里	24.2	300	85440		800	86540	2633	3576	6.34%
二十一	专项费用	正线公里	24.2	300	85440		800	86540	2633	3576	6.34%
	其中：车辆购置费	正线公里	24.2	300	85440			85740		3543	6.28%
一、工程投资		正线公里	24.2	645512	154434	232641	247427	1280014	6291	52893	93.81%
二、征地拆迁费用		正线公里	24.2				84459		84459		6.19%

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算 1,364,473 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 1,019,973 万元，占比 74.75%；昌平区计划申请专项债券资金 344,500 万元，占比 25.25%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金合计 1,019,973 万元，占比 74.75%，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。分年度资金筹措计划如下：

表 5-2 本项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政安排资金	93645	270314	341200	314814	1019973	74.75%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0.00%
专项债券	23300	106400	104100	110700	344500	25.25%
其中：用作项目资本金	0	0	0	0	0	0.00%
银行贷款	0	0	0	0	0	0.00%
其他市场化融资	0	0	0	0	0	0.00%
其他来源资金	0	0	0	0	0	0.00%
合计	116945	376714	445300	425514	1364473	100.00%
分年度占比	8.57%	27.61%	32.63%	31.19%	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。

债券存续期内,本项目对应的政府性基金收入合计 490234 万元。项目还本付息资金来源为土地出让收入 694900 万元,扣减各项计提资金 149074 万元和上级财政分成 55592 万元,项目土地出让净收入为 490234 万元。

根据《北京市昌平区人民政府关于报送轨道交通 19 号线二期工程建设资金平衡方案有关事宜的函》,提出“根据京投公司测算,预计涉及我区总投资约 34.47 亿元,其中:工程投资约 31.54 亿元,征拆费用约 2.93 亿元,拟申请调整土地一级开发项目部分地块用地性质和建筑规模作为资金平衡地块,使用市级建设指标,以资金平衡地块入市交易形成土地出让收益进行保障。……目前我区选用的资金平衡地块均位于轨道站点周边,建筑规模共计 43.63 万平方米,建议市级加大轨道站点微中心和周边资金平衡地块建筑规模指标的支持力度,上述规模申请全部由市级指标予以保障。”

根据《地铁 19 号线二期北延(西三旗站-生命谷站)轨道交通工程建设资金平衡方案》,拟利用市郊铁路东北环线沙河北站、沙河站、昌平线沙河高教园站、13B 号线建材城东站站点周边 1 公里范围内拟优化经营性土地出让收益进行反哺,共 4 个土地一级开发项目 5 个地块,土地面积约 17.05 公顷,建筑规模约 43.63 万平方米。……按此计划,项目可以平衡,盈余土地收益参与市区分配。

本项目属于轨道交通项目,项目建成后,由北京京投地铁十九

号线二期投资有限责任公司根据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位，对委托期内的项目运营、管理、维护。昌平区不负责相关运营、维护工作。昌平区计划以土地出让收入作为区域平衡资金用于专项债券的还本付息。项目收入预测如下：

① 土地出让单价

本项目 R2 二类居住用地出让价格参考本地区近五年同类型 6 宗土地出让情况及市场价格进行预测，R2 二类居住用地出让单价通常在 2-3.5 万元/平方米之间。结合项目区位、供地情况及市场价格，本项目昌平线沙河高教园站高教园二期二项目、市郊铁路东北环线沙河站东部地区局部地块项目 R2 二类居住用地出让单价按照 2.2 万元/平方米（土地一级开发方案及相关部门提供价格）预测；13B 号线建材城东站富力三角地 R2 二类居住用地出让单价按照 3 万元/平方米（土地一级开发方案及相关部门提供价格）预测；综合性商业金融服务业用地参考本地区同类型 2 宗土地出让情况进行预测，商服用地平均出让单价 1.67 万元/平方米。结合项目区位、供地情况及市场价格，本项目综合性商业金融服务业用地出让单价按照 1 万元/平方米（土地一级开发方案及相关部门提供价格）预测；土地出让单价预测均不设置增幅。参考样本明细如下：

表 5-3 昌平区可比地块信息表-居住用地

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始 价(万 元)	土地面积 (平方 米)	规划建筑面 积(平方米)	交易 方式	规划用途	成交 日期	成交价 (万元)	受让单位	开发 程度	楼面单价
1	京土储挂 (昌) [2025]034 号	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	昌平区东 小口镇	280900	31342.647	87759.412	挂牌	R2 二类居 住用地	2025- 10-30	280900	北京城建投资发 展股份有限公司 和北京蓝华字房 地产开发有限公司 联合体	七通 一平	32007.963
2	京土储挂 (昌) [2025]032 号	北京市昌平区北七家镇歇甲 庄村 (A 地块) 土地一级开 发项目 CP02-0704-0038、 0046、0035、0043、0044、 0045 地块 R2 二类居住用 地、A8 社区综合服务设施用 地、A33 教育用地、A2 文化 设施用地、A4 体育用地	昌平区北 七家歇甲 庄村	260120	63494.967	104654.602	挂牌	R2 二类居 住用地、 A8 社区综 合服务设施 用地、A33 教育用地、 A2 文化设 施用地、	2025- 10-28	260120	中建智地置业有 限公司和北京未 来科学城置业有 限公司联合体	七通 一平	24855.094

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	土地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
								A4 体育用地			广州越秀华城房地产开发有限公司、北京城建兴云房地产有限公司、北京未来科学城置业有限公司和西安贝好家合盛置业有限公司联合体		
3	京土储挂(昌) [2025]020号	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治B地块项目CP01-0601-0077、0078地块R2二类居住用地	昌平区史各庄街道	239500	30729.066	79895.5716	挂牌	R2 二类居住用地	2025-6-5	239500	广州越秀华城房地产开发有限公司、北京未来科学城置业有限公司和西安贝好家合盛置业有限公司联合体	七通一平	29976.63
4	京土储挂(昌) [2025]002号	北京市昌平区朱辛庄新区(二期)土地一级开发项目CP01-0801-0029地块、回龙观国际信息产业基地二期(二)地块	昌平区史各庄街道	128000	34922.629	51597.3816	挂牌	R2 二类居住用地、A4 体育用地	2025-2-18	128000	北京中海未来置业有限公司	七通一平	24807.46

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始 价(万 元)	土地面积 (平方 米)	规划建筑面 积(平方米)	交易 方式	规划用途	成交 日期	成交价 (万元)	受让单位	开发 程度	楼面单价
		CP01- 0801-0041 地块 R2 二类居住 用地、A4 体育用地											
5	京土储挂 (昌) [2022]076 号	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	昌平区史 各庄街道	288000	45099.109	102116.422	挂牌	R2 二类居 住用地、 B1 商业用 地、A33 基 础教育用地	2023- 2-8	331200	青岛康景实业有 限公司	五通 一平	32433.569
6	京土整储挂 (昌) [2021]024 号	北京市昌平区东小口镇马连 店 1803-610 地块 R2 二类居 住用地	昌平区东 小口马连 店	343000	31537.814	88306	挂牌	R2 二类居 住用地	2021- 5-11	361000	华通置业有限公司、北京领华房 地产开发有限公司和北京嘉晨置 业	六通 一平	40880.574

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	土地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
											业合伙企业（有限合伙）联合体		

表 5-4 昌平区可比地块信息表-商服用地

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	建筑规模（平方米）	成交价格（万元）	楼面地价（元/平方米）
1	北京市昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目 ZXZ-010 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	2020-4-2	37505	56000	14931.34
2	北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 QLQ-004 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4 综合性商业金融服务业用地	2018-11-26	71556	132000	18447.09

② 土地出让规模及出让计划

根据相关部门提供的资料,本项目可用于资金平衡的地块为昌平线沙河高教园站高教园二期二项目居住用地、13B 号线建材城东站富力三角地居住用地、市郊铁路东北环线沙河站东部地区局部地块项目居住用地、市郊铁路东北环线沙河北站创新基地项目综合性商业金融服务业用地、昌平线沙河高教园站高教园二期二项目综合性商业金融服务业用地。其中,昌平线沙河高教园站高教园二期二项目居住用地建筑规模为 9.20 万平方米,计划于 2030 年上市交易;13B 号线建材城东站富力三角地居住用地建筑规模为 5.13 万平方米,计划于 2027 年上市交易;市郊铁路东北环线沙河站东部地区局部地块项目居住用地建筑规模为 3.80 万平方米,计划于 2028 年上市交易;市郊铁路东北环线沙河北站创新基地项目综合性商业金融服务业用地建筑规模为 12.90 万平方米,计划于 2029 年上市交易;昌平线沙河高教园站高教园二期二项目综合性商业金融服务业用地建筑规模为 12.60 万平方米,计划于 2030 年上市交易。土地出让计划如下表:

表 5-5 项目出让土地价格预测表

出让地块编号	占地面积（公顷）	经营性建筑面积（万平方米）	计划入市时间	预计出让收入（万元）
昌平线沙河高教园站高教园二期二项目居住用地	4.60	9.20	2030 年	202400
13B 号线建材城东站富力三角地居住用地	2.05	5.13	2027 年	153900
昌平线沙河高教园站高教园二期二项目综	4.20	12.60	2030 年	126000

出让地块编号	占地面积（公顷）	经营性建筑面积（万平方米）	计划入市时间	预计出让收入（万元）
合性商业金融服务业用地				
市郊铁路东北环线沙河站东部地区局部地块项目居住用地	1.90	3.80	2028 年	83600
市郊铁路东北环线沙河站创新基地项目综合性商业金融服务业用地	4.30	12.90	2029 年	129000
合计	17.05	43.63		694900

③ 土地出让收入预测

根据土地入市交易计划，本项目计划入市的二类居住用地规划建筑面积为 18.13 万平方米，其中，2027 年计划出让二类居住用地建筑规模为 5.13 万平方米，出让收入 153,900 万元；2028 年计划出让二类居住用地建筑规模为 3.8 万平方米，出让收入 83,600 万元；2030 年计划出让二类居住用地建筑规模为 9.2 万平方米，出让收入 202,400 万元。本项目计划入市的综合性商业金融服务业用地规划建筑面积为 25.50 万平方米，其中，2029 年计划出让综合性商业金融服务业用地建筑规模为 12.90 万平方米，出让收入 129,000 万元；2030 年计划出让综合性商业金融服务业用地建筑规模为 12.60 万平方米，出让收入 126,000 万元。综上，本项目土地出让收入共计 694,900 万元。

综合以上，本项目债券存续期内，分年度土地出让收入预测情况如下表：

表 5-6 项目分年度土地出让收入预测表

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一、土地出让收入		153900	83600	129000	328400	694900
1.二类居住用地出让收入		153900	83600		202400	439900
1.1 昌平线沙河高教园站高教园二期二项目居住用地出让收入					202400	202400
建筑面积（万平方米）					9.20	
楼面地价（元/平方米）					22000	
1.2 13B 号线建材城东站富力三角地居住用地出让收入		153900				153900
建筑面积（万平方米）		5.13				
楼面地价（元/平方米）		30000				
1.3 市郊铁路东北环线沙河北站东部地区局部地块项目居住用地出让收入			83600			83600
建筑面积（万平方米）			3.80			
楼面地价（元/平方米）			22000			
2.综合性商业金融服务业用地出让收入				129000	126000	255000
2.1 市郊铁路东北环线沙河北站创新基地项目综合性商业金融服务业用地出让收入				129000		129000
建筑面积（万平方米）				12.90		
楼面地价（元/平方米）				10000		
2.2 昌平线沙河高教园站高教园二期二项目综合性商业金融服务业用地出让收入					126000	126000
建筑面积（万平方米）					12.60	
楼面地价（元/平方米）					10000.00	
项目收入合计		153900	83600	129000	328400	694900

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%。协议出让收入、划拨土地收入和补缴款等类型的土地收入分配，继续按原政策执行。因此，本项目按照8%上缴市级财政土地出让收入，则上缴市级土地出让收入分享支出55,592万元。

计算公式：上缴市级土地出让收入分享支出=土地出让收入×计提比例=694,900×8%=55,592万元。项目分年度上缴市级土地出让收入分享支出情况如下：

表 5-7 项目上缴市级土地出让收入分享支出表

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
上缴市级土地出让收入分享支出	0	12312	6688	10320	26272	55592

⑤ 专项资金计提支出

土地入市当年还需计提专项资金支出，具体如下：

5.1 农业土地开发资金

根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）的文件规定，昌平区土地出让平均纯收益征收标准为65元/m²，总金额为1,109万元。

计算公式：农业土地开发资金=用地面积×征收标准=17.05万m²×65元/m²=1,109万元。

5.2 国有土地收益基金

根据关于印发《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）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本，按照 5%-10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为 5%，总金额为 34,745 万元。

计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入×5%=694,900×5%=34,745 万元。

5.3 教育资金

根据《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）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为 10%。扣除项为区人民政府审批的项目实施方案中的土地开发总成本。教育资金为 37,740 万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）×10%
=（694,900-317,500）×10%=37,740 万元。

5.4 农田水利建设资金

根据《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）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土

地出让业务支出等的差额，计提比例为 10%。扣除项为区人民政府批复的项目实施方案中的土地开发总成本。农田水利建设资金为 37,740 万元。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发总成本）
 $\times 10\% = (694,900 - 317,500) \times 10\% = 37,740$ 万元。

5.5 廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于 10% 的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。廉租住房保障资金为 37,740 万元。

计算公式：廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地开发总成本）
 $\times 10\% = (694,900 - 317,500) \times 10\% = 37,740$ 万元。

综上，本项目专项资金计提支出 149074 万元。项目分年度专项资金计提支出情况如下：

表 5-8 项目专项资金计提支出表

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1.专项资金计提支出	0	38998	24884	16390	68802	149074
1.1 农业土地开发资金	0	133	124	280	572	1109
1.2 国有土地收益基金	0	7695	4180	6450	16420	34745
1.3 教育资金	0	10390	6860	3220	17270	37740
1.4 农田水利建设资金	0	10390	6860	3220	17270	37740
1.5 廉租住房保障资金	0	10390	6860	3220	17270	37740

⑥ 土地出让净收入

本项目还本付息资金来源为土地出让收入 694900 万元，扣减各项专项计提资金 149074 万元和上级财政分成 55592 万元，项目土地出让净收入为 490234 万元。

表 5-9 项目分年度土地出让净收入表

单位：万元

类别	分年度土地出让净收入					合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
一、政府性基金收入	0	153900	83600	129000	328400	694900
土地出让收入	0	153900	83600	129000	328400	694900
二、资金支出	0	51310	31572	26710	95074	204666
1.上缴市级土地出让收入分享支出	0	12312	6688	10320	26272	55592
2.专项资金计提支出	0	38998	24884	16390	68802	149074
三、土地出让净收入	0	102590	52028	102290	233326	490234

（2）财政补助收入。

本项目不涉及财政补助收入。

（3）其他财政资金。

本项目不涉及其他财政资金。

综上所述，本项目债券存续期内，分年度安排财政资金如下所示：

表 5-10 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					合计
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	

1	对应的政府性基金收入	0	102590	52028	102290	233326	490234
1.1	土地出让净收入	0	102590	52028	102290	233326	490234
2	财政补助收入	0	0	0	0	0	0
2.1	一般公共预算安排补助	0	0	0	0	0	0
2.2	政府性基金预算安排补助	0	0	0	0	0	0
3	其他财政资金	0	0	0	0	0	0
合计		0	102590	52028	102290	233326	490234

3.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 5-11 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入					
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1	专项收入	0	0	0	0	0	0
2	对应的政府性基金收入	0	102590	52028	102290	233326	490234
3	财政补助收入	0	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0	0
5	其他项目专项收入	0	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0	0
合计		0	102590	52028	102290	233326	490234

2.成本和基本假设

本项目债券存续期内，项目收入来源为土地出让收入，不涉及运营期及项目运营支出。因此，不涉及项目运营成本支出、财务费用支出、税费支出、其他支出。

3.项目净收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 5-12 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益					
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
项目收入	0	102590	52028	102290	233326	490234
运营支出	0	0	0	0	0	0
收益	0	102590	52028	102290	233326	490234

注：本项目中资金平衡地块的土地开发成本由昌平区财政统筹解决。

六、评估结论

1.项目净收益覆盖债券还本付息情况

本项目严格按照项目收益与融资平衡实施方案测算所列数据，用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴入国库，确保专项债券还本付息资金安全。

表 6-1 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	专项债券还本付息
----	----	----------

		项目收益（含以往年度收益结余）	到期本金	到期利息	本息合计	年度可否平衡
1	2026 年	-	0	-	-	是
2	2027 年	102,590	0	419	419	
3	2028 年	52,028	0	2,335	2,335	
4	2029 年	102,290	23300	4,208	27,508	
5	2030 年	233,326	321200	5,782	326,982	
合计		490,234	344500	12744	357244	
本息覆盖倍数		1.37				

综上，本项目预期可偿债资金对拟偿还债券本息的覆盖倍数为 1.37 倍，能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资平衡。

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资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，认为本项目可以以比较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，债券存续期，项目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。

2.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益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						
	-20%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
项目净收益	392187	441211	465722	490234	514746	539257	588281
偿债资金合计	392187	441211	465722	490234	514746	539257	588281

债券还本付息额	357244	357244	357244	357244	357244	357244	357244
资本金偿还建设期利息	0	0	0	0	0	0	0
项目收入偿还的债券本息额	357244	357244	357244	357244	357244	357244	357244
债券本息覆盖率	1.10	1.24	1.30	1.37	1.44	1.51	1.65

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

轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）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、投融资政策、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，项目收入、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



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
--	--



中华人民共和国财政部
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

本证书为持证人员执行注册会计师业务
出具的原始证明。
本证书加盖财政部以上注册会计师协会
会徽印后为有效证明。

This certificate serves as a credential for the
certificate holder to conduct the statutory
business of CPAs.
This certificate is valid subject to being sealed
with an embossed stamp by the Institute of
Certified Public Accountants at provincial level
or above.

北京政德会计师事务所（普通合伙）



姓名 仝凌
Sex 男
出生日期 1973-04-12
工作单位 扬州丰联联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书为年检合格，继续有效。
This certificate is valid for another year when
this renewed.




姓名 仝凌
身份证号 321000340042
工作单位 扬州丰联联合会计师事务所（普通合伙）

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书为年检合格，继续有效。
This certificate is valid for another year when
this renewed.




姓名 仝凌
身份证号 321000340042
工作单位 扬州丰联联合会计师事务所（普通合伙）

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书为年检合格，继续有效。
This certificate is valid for another year when
this renewed.




姓名 仝凌
身份证号 321000340042

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 to follow to be transferred from



同意调入
Agree to follow to be transferred to



事务所
Chen



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

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

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

2023年

2023-08-29

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过