

2026 年北京市政府专项债券（二十二期）

轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）

（海淀区部分）

地方政府专项债券项目实施方案

项目申报单位（盖章）：北京市海淀区住房和城乡建设委员会

实施单位（盖章）：北京市基础设施投资有限公司

本级行业主管部门（盖章）：北京市海淀区住房和城乡建设委员会

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：北京市海淀区发展和改革委员会

本级财政部门（盖章）：北京市海淀区财政局

2026 年 8 月

目录

第一章 项目概况	- 3 -
一、项目基本信息	- 3 -
二、项目地点	- 3 -
三、项目建设内容	- 4 -
四、项目投资情况	- 4 -
五、项目单位	- 5 -
六、项目主管部门	- 7 -
七、项目建设工期及运营模式	- 7 -
八、项目审批情况	- 8 -
九、项目投后管理	- 12 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 13 -
一、编制依据及原则	- 13 -
二、估算范围	- 13 -
三、估算说明	- 14 -
五、资金筹措	- 19 -
六、组合融资	- 21 -
第三章 项目收入分析	- 22 -
一、项目专项收入分析	- 22 -
二、项目安排财政资金	- 22 -
三、项目运营期收入合计	- 28 -
第四章 项目运营支出分析	- 29 -
一、运营成本支出	- 29 -
二、财务费用支出	- 29 -
三、税费支出	- 29 -
四、其他支出	- 29 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 32 -

一、项目收益分析	32 -
二、项目融资还本付息分析	32 -
三、项目收益与融资平衡分析	33 -
四、专项债券项目收支预算表	34 -
五、项目收益融资平衡评价结果	35 -
第六章 项目事前绩效评估情况	36 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	36 -
二、项目投资合规性与项目成熟度	36 -
三、项目资金来源和到位可行性	40 -
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	42 -
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	46 -
九、项目事前绩效评估结果	46 -
第七章 项目风险控制	47 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	47 -
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	48 -
第八章 还款保障情况	50 -
一、还款责任及保障	50 -
二、项目资产管理	50 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	51 -
第九章 其他需要说明的事项	53 -

第一章 项目概况

轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）总投资 1,364,473 万元，海淀区出资总额为 505,909 万元，其中：海淀区计划申请专项债券总额 29,000 万元，已发行 0 万元，本批次申请专项债券 29,000 万元，债务期限 2 年，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。本实施方案仅针对海淀区出资部分开展投资、收益、融资测算。

一、项目基本信息

项目全称为轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2306-110000-04-01-542157，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P26110108-0005。

二、项目地点

本项目建设地点涉及北京市海淀区、朝阳区、昌平区。海淀区位于北京市西北部，距市中心约 10 千米，北邻昌平区，东接朝阳区，南连西城区、丰台区，西与门头沟区接壤，区位优势优越，交通网络通达便捷。全区总面积约 431 平方千米，下辖 22 个街道、7 个镇，截至 2025 年末常住人口约 311.1 万人。2025 年，全区一般公共预算收入预计 1,059.7 亿元，其中区级一般公共预算收入 645.9 亿元，同比增长 11.0%；区级税收收入 600.5 亿元，同比增长 9.8%，是区级财政的核心支撑。

海淀区构建“两横一纵、多心多点”的空间发展格局，以中关村科学城为核心，形成科技创新核心区、生态涵养发展带协同联动的空间结构，优化功能布局，保障并促进区域高质量协调发展。地势总体西高东低，平原与山地地貌兼具，科教资源富集，产业基础雄厚，城市配套完善，具备良好的项目实施条件与发展潜力。

三、项目建设内容

根据北京市发展改革委关于轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）项目的核准、批复文件（《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）），本项目建设规模、建设内容分别为北延线路南起 19 号线一期终点牡丹园站，北至生命谷站，全长约 17.0 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。海淀区内线路长 16 公里，其中，北延主线长 8.9 公里，北延支线长 7.1 公里。

四、项目投资情况

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%；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%；征地拆迁费用 84,459 万元，占总投资的比例 6.19%。

从资金来源看，海淀区出资总额为 505,909 万元人民币（项目可研批复金额，如有调整，后续以初步设计概算为准），其中：计划使用财政安排资金 476,909 万元，占比 94.27%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 29,000 万元，占比 5.73%；银行贷款 0 万元，占比 0%；其他市场化融资 0 万元，占比 0%；其他来源资金 0 万元，占比 0%。除以上列示资金来源外，无其他融资计划。

五、项目单位

（一）项目申报单位。

本项目专项债券申报单位（以下简称项目单位）为北京市海淀区住房和城乡建设委员会，项目申报单位基本信息如下表：

表 1-1 项目申报单位基本信息一览表

单位名称	北京市海淀区住房和城乡建设委员会
负责人	尹刚
颁发日期	2009 年 9 月 24 日
赋码机关	中共北京市海淀区委机构编制委员会办公室
统一社会信用代码	11110108000058608T
机构地址	北京市海淀区北坞村路 23 号四季慧谷产业园 72 号楼
机构性质	机关
所属地区	北京市海淀区

项目申报单位为北京市海淀区住房和城乡建设委员会，是依法设立并有效存续的机关单位，具备申报本项目的主体资格，也符合专项债券的项目主体要求。

（二）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北京轨道交通 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		
负责人	郝伟亚	成立日期	1981 年 2 月 10 日
注册资本	20506571.41 万元	有效期限	2001-12-25 至 2051-12-24
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		
宗旨和业务范围	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。）		
单位类型	有限责任公司（国有独资）		
股权结构	北京市人民政府持股 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，也符合使用专项债券的项目主体要求。

（三）项目建设单位。

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），批复中明确本项目的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。

表 1-3 项目建设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		
负责人	王霆	成立日期	2024-11-14
注册资本	5000 万元	有效期限	2024-11-14 至 2054-11-13
统一社会信用代码	91110105MAE5GG4F6T		
注册地址	北京市朝阳区小营北路 6 号院 2 号楼 7 层 07-725 室		
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）		
股权结构	北京市基础设施投资有限公司持股 100%		

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市海淀区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110108000058608T。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为新建项目，建设期 48 个月，2025 年 12 月前已完成施工招标，2026 年 2 月开工建设，预计 2029 年 12 月竣工验收投入使用。

项目建设单位通过公开招标的方式确定施工方。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。海淀区不负责相关运管、维护工作。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为审批制项目。2025 年 2 月 28 日，北京市发展改革委下发《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 2 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会出具《关于明确轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）工程规划用地意见的复函》（京规自函（2025）382 号），明确北延及北延支线工程用地总面积约 2.8 公顷，不涉及占用永久基本农田，不涉及占用生态保护红线，总建筑面积约 14.2 万平方米。

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》，用字第 110000202500004 号、2025 规自预选市政字 0004 号，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），规划选

址建设用地性质：S21 轨道交通线路、S22 轨道交通场站，总用地规模 27,651.18 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印发了《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）取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 1101082026GG0037693 号，2026 规自建市政字 0001 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，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 18,539.60 平方米。

2026 年 4 月 13 日，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）取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 1101082026GG0077682 号，2026 规自建市政字 0002 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，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)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30,860.08平方米。

4. 环评备案。2025年7月14日，北京市生态环境局印发了《北京市生态环境局关于北京轨道交通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)，批复内容为：“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. 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，工程名称为(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18,539.6000平方米。

6. 社会稳定风险评估。2024年12月31日，北京市交通委员会出具了《关于轨道交通19号线二期工程(北延及北延支线)社会稳定风险评估报告的审查意见》(京交函(2024)1687号)，审查意见内容为：“我委依据相关规定，会同有关部门和相关领域专家开展了专题审查工作。经征求相关部门意见及组织专家评审、复审，专家组认为完善后的《北京轨道交通19号线二期工程社会稳定风险评估报告》，针对专家组成员和各相关职能部门提出的问题及意见进行

了相应的补充、修改、完善。完善后的社会稳定风险评估报告满足国家、北京市关于社会稳定风险评估报告的编制深度要求，准予评审通过，可以作为下一步决策的参考依据。”

7. 兼顾人民防空设防事宜的函。2025年6月18日，北京市国防动员办公室《关于北京轨道交通19号线二期工程兼顾人民防空设防事宜的函》（京国动办函〔2025〕37号），原则同意轨道交通19号线二期工程兼顾人民防空设防方案。北延线路南起19号线一期既有牡丹园站，北至生命谷站，全长约17公里，设站7座（其中生命谷站为地上站）；北延支线由上清桥南站引出，北至清河站，全长约7.1公里，设站1座。南延线路南起大兴区海子角站，北至一期工程新宫站，线路全长约12.7公里，采用地下敷设方式，设6座车站。生命谷站为地上站不需兼顾人民防空设计，其他南延线路、北延及北延支线地下车站及相应地下部分区间应按兼顾人民防空设计。

8. 初步设计方案的批复。2025年12月26日，取得北京市规划和自然资源委员会《关于北京轨道交通19号线二期工程（北延及北延支线）初步设计方案的批复》（京规自函〔2025〕2707号），原则同意轨道交通19号线二期工程（北延及北延支线）建设规模、技术标准、线路初步设计、土建初步设计、设备系统初步设计。

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。

海淀区计划用平衡地块产生的土地出让收入偿还海淀区发行的用于本项目的专项债券的本息。土地出让收入由北京市海淀区财政局收取，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

（二）债务本息偿还。

土地出让后，由北京市海淀区财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入国库。无收入期间，专项债券还本付息资金由北京市海淀区财政局统筹安排。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，资产和权益登记在北京市海淀区住房和城乡建设委员会名下（后续根据项目实际按照政府要求进行登记管理）。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》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 住房和城乡建设部、国家发展改革委关于印发《城市轨道交通工程设计概算编制办法》的通知（建标〔2017〕89号）；

2. 北京市轨道交通建设管理有限公司编制的《北京轨道交通工程初步设计概算编制规定（2018年9月）》；

3. 关于更新市级政府性投资项目征地拆迁三项费用补助标准的通知（京发改办〔2023〕29号）；

4. 北京轨道交通19号线二期工程总体设计文件和总体设计评审会专家咨询意见；

5. 北京市轨道交通建设管理有限公司和其他相关单位提供的资料以及有关要求；

6. 本工程现阶段设计图纸、技术说明及工程数量表；

7. 北京市定额和费用相关标准以及国内行业定额和费用标准。

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、建设期利息等。工程费用包括路基工程、桥梁工程、轨道工程、四电工程、房屋工程等；工程建设其他费用包括单位管理费、建设项目前期费、监理费、其他咨询服务费等。

三、估算说明

（一）工程费用。

1. 取费依据北京市住房和城乡建设委员会京建发〔2016〕407号文颁发的《2016-北京市建设工程计价依据—概算定额》有关规定执行；

2. 采用“电力定额”的项目，取费标准参考相关配套费用定额；

3. 与既有线换乘改造节点等工程，借用京建发〔2015〕245号文颁发的《北京市城市轨道交通运营改造工程计价依据-预算定额》的取费，仍依据北京市住房和城乡建设委员会京建发〔2016〕407号文颁发的《2016-北京市建设工程计价依据—概算定额》有关规定执行；

4. 调整系数取费依据京建发〔2022〕27号《北京市住房和城乡建设委员会关于发布2016年〈北京市建设工程计价依据——概算定额〉第二次调整系数的通知》；

5. 规费费率取费依据京建发〔2019〕333号《北京市住房和城乡建设委员会关于调整北京市建设工程规费费率的通知》；

6. 安全文明施工费取费依据北京市住房和城乡建设委员会 11 月 18 日印发的《北京市建设工程安全文明施工费用标准（2020 版）》有关规定执行；

7. 北京市造价处发布的造价指数等取费标准；

8. 人工费：人工费调整根据京造定（2007）1 号《关于合理确定和调整建设工程人工工资单价的通知》的规定，参考 2024 年第 9 期《北京建设工程造价信息》；

9. 材料价格及机械价格：材料单价参考 2024 年第 9 期《北京建设工程造价信息》；

10. 设备价格：所有设备价格均为到工地的价格。设备价格应首先参照北京市信息价格，其次执行单位询价。所有价格均应有出处来历，厂家询价要求有询价单。所有进口设备价格均以美元计，汇率：1 美元=7.14 元人民币。本工程需要进口的设备按计委〔1999〕428 号文精神，不计关税及增值税。

（二）工程建设其他费用。

1. 土地征用及补偿费、临时占地费、建（构）筑物拆迁补偿费、树木及绿化赔偿费由区政府承担的费用，工程量根据设计建设用地征用面积、临时占地面积、拆迁工程数量、树木伐移工程量、绿化迁改计算，费用根据所在区政府提供的用地投资计列，区政府未提供部分按项目所在地省（自治区、直辖市）人民政府颁发的各项规定和标准计列；

2. 道路恢复和破复费：按项目所在地省（自治区、直辖市）人民政府颁发的道路恢复和破复补偿标准计列；

3. 管线迁改费：按迁改设计方案，区分为上水、排水、燃气、电力（高压电和非高压电分列）、电信、热力等管线，按项目所在地省（自治区、直辖市）人民政府颁布的各类管线迁改补偿标准计列；

4. 交通疏解费：按交通疏解设计方案，按项目所在地省（自治区、直辖市）人民政府颁布的道路补偿标准计列；

5. 空洞勘测费：暗挖区间的空洞勘测按结构外扩 10 米计算，其他类型按外扩 5 米计算，单价为 2.59 元/平方米；

6. 场地准备费：根据实际工程量估算，也可按工程费用的比例计列。本项目暂按工程费用的 1.5% 计列；

7. 项目建设管理费：包括不在原单位发工资的工作人员工资及相关费用、办公费、办公场地租用费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、招募生产工人费、技术图书资料费（含软件）、业务招待费、施工现场津贴、竣工验收费和其他管理性质开支。本项目暂按（工程费用+管线迁改费用+车辆购置费用）的 1.5% 计列；

8. 建设工程监理与相关服务费：是指监理单位接受建设单位委托，提供建设工程施工阶段的质量、进度、费用控制管理和安全生产监督管理，合同、信息管理及相关各方协调管理服务，以及勘察、设计、保修等阶段的相关服务所收取的费用；

9. 招标代理服务费：是指招标代理机构接受招标人委托，从事编制招标文件（包括编制资格预审文件和标底），

审查投标人资格，组织答疑、开标、评标以及提供招标前期咨询、协调合同签订等所收取的费用；

10. 前期工作费：是指建设项目前期工作支付的咨询服务费用，包括线路一体化规划方案、建设项目专题研究、可行性研究报告编制，以及其他与建设项目前期工作有关的咨询服务费用。本项目暂按 2,500 万元计列；

11. 勘察设计费：是指建设单位委托勘察设计单位进行工程水文地质勘察、工程设计所发生的各项费用。其中：

（1）勘察费

是指为工程设计提供工程地质、水文地质资料、地下管线、地下构筑物资料等的勘察及相应的试验、工程测量等所发生的费用；

（2）设计费

是指设计单位根据建设单位委托，提供编制建设项目初步设计文件、施工图设计文件、非标准设备设计文件、BIM 设计等服务所收取的费用，包括基本设计收费和其他设计收费；

（3）竣工图编制费

暂按设计费用的 8% 计列；

12. 综合联调及试运行费：是指新建城市轨道交通项目在交付运营前，按照批准的设计文件所规定的工程质量标准和技术要求，在综合联调及试运行期间对整个系统进行综合联调及试运行所发生的费用。综合联调及试运行费包括综合联调及试运行所需原材料、燃料及动力消耗、低值易耗品、

其他物料消耗、工具用具使用费、机械使用费、保险金、人员工资以及专家指导费等。不包括应由设备安装工程费开支的调试费，以及在综合联调及试运行中暴露出来的因施工原因或设备缺陷等发生的处理费用。本项目暂按设备购置费的 1.5%计列；

13. 工程保险费：是指为转移工程项目建设的意外风险，在建设期内对建筑工程、安装工程、机器设备和人身安全进行投保而发生的费用。包括建筑安装工程一切险、人身意外伤害险和引进设备财产保险。本项目暂按工程费用的 0.5%计列；

14. 环境保护税：根据北京市地方税务局公告 2018 年第 3 号关于发布《北京市环境保护税核定计算暂行办法》的公告，计列环境保护税。具体计算如下： $\text{应纳税额} = \text{建设工程施工工地用地面积} \times 0.065 \times \text{施工工期（月）} \times \text{施工工地扬尘排放调整系数} \times \text{具体使用税额}$ 。施工工地扬尘排放调整系数取 1.5；

15. 水土保持补偿费：根据京发改〔2017〕945 号《关于降低本市水土保持补偿费收费标准的通知》，按照征占用土地面积每平方米 0.3 元一次性计征（不足 1 平方米的按 1 平方米计）。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,364,473 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	946,847	69.39%
1.1	车站	229,122	16.79%
1.2	区间	334,426	24.51%
1.3	轨道	48,454	3.55%
1.4	通信	49,595	3.63%
1.5	信号	26,457	1.94%
1.6	供电	111,226	8.15%
1.7	综合监控	5,395	0.40%
1.8	火灾自动报警、环境与设备监控	9,900	0.73%
1.9	安防及门禁	3,067	0.22%
1.10	通风、空调与供暖	18,544	1.36%
1.11	给水与排水、消防	11,767	0.86%
1.12	自动售检票	4,085	0.30%
1.13	站内客运设备、站台门	17,940	1.31%
1.14	办公自动化	1,388	0.10%
1.15	控制中心	3,259	0.24%
1.16	车辆基地	50,080	3.67%
1.17	人防	7,090	0.52%
1.18	既有线改造	15,051	1.10%
2	工程建设其他费用	158,221	11.60%
3	预备费用	88,406	6.48%
4	部分专项费用	86,540	6.34%
建设投资小计 (1+2+3+4)		1,280,014	93.81%
5	征地拆迁费用	84,459	6.19%
项目总投资合计		1,364,473	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资1,364,473万元。从资金来源看，海淀区

出资总额为505,909万元人民币，其中：计划使用财政安排资金476,909万元，占比94.27%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金29,000万元，占比5.73%；银行贷款0万元，占比0%；其他市场化融资0万元，占比0%；其他来源资金0万元，占比0%。除以上列示资金来源外，无其他融资计划。财政安排资金和专项债券资金合计505,909万元，占比100.00%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目（海淀区部分）资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表 2-3 项目（海淀区部分）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
一、财政预算资金	2,500	170,422	151,300	152,687	476,909	94.27%
二、专项债券资金	29,000	0	0	0	29,000	5.73%
合计	31,500	170,422	151,300	152,687	505,909	
分年度占比	6.23%	33.69%	29.91%	30.18%		

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：根据《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》，项目工程投资1,280,014万元，其中，40%资本金512,006万元由市级财政性资金解决（市政府固定资产投资和市财政局资金按照1:1比例出资），其余60%资金768,008万元通过沿线土地综合开发收益解决（其中海淀区分担452,642万元）。项目征地拆迁资金估算84,459万元，由海淀区、昌平区、朝阳区筹措解决（其中海淀区分担53,267万元）。海淀区出资部分，除发行29,000万元政府专

项债，其余资金均由海淀区财政统筹安排。

六、组合融资

本项目（海淀区部分）计划使用专项债券 29,000 万元。其中专项债券资金 29,000 万元，无其他市场化融资。

（一）专项债券融资。

1. 融资规模。本项目（海淀区部分）计划申请专项债券 29,000 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	29,000	2	按年付息	到期还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于城市轨道交通等有收益的公益性资本性支出，具体投向于工程建设。本项目申请的专项债券资金用于全线工程建设。截至 2026 年 7 月，本项目未发行过专项债券。

（二）市场化融资。

不涉及。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目不涉及。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

该项目的收益主要来源于海淀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，收入合计为 117,442 万元。

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。海淀区不负责相关运管、维护工作。海淀区计划以土地出让收入作为统筹平衡资金用于专项债的还本付息。

表 3-1 项目（海淀区部分）专项债券对应的政府性基金收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	117,442

1. 土地开发项目情况

本次选取 1 个土地一级开发的土地出让收入偿还专项债券的本息。详细情况如下：

表 3-2 （海淀区部分）偿还收入对应地块情况表

地块	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)	单价 (元/平方米)	金额 (万元)	预计出 让年份
HD00-0702-03	F3 其他类多功能用地	2.06	8.23	14,270	117,442	2026 年
合计			8.23	14,270	117,442	

2. 土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场法和基准地价系数修正法进行预测，具体过程如下：

（1）市场法

本次选取的是海淀区上地 0702 街区地块可比实例，该实例与估价对象同属海淀区上地片区，区位配套、规划管控、市场热度匹配度高，基本满足市场法估价的选取要求。

可比实例交易情况如下：2025 年 12 月 23 日，北京市海淀区上地 0702 街区地块成交价格为 84.56 亿元。该地块由 3 个子地块组成：HD00-0702-18 地块为住宅用地，用地规模 22018.267 平方米，规划建筑面积 48440.1874 平方米；HD00-0702-24 地块为住宅用地，用地规模 20300 平方米，规划建筑面积 44,660 平方米；HD00-0702-23 地块为 F3 其他类多功能用地，用地规模 34813.971 平方米，规划建筑面积 132,293.0898 平方米。F3 其他类多功能用地成交楼面价为 14,940 元/平方米。

参考可比实例，本项目（海淀区部分）平衡地块 F3 其他类多功能用地的成交楼面价确定为 14,940 元/平方米。

（2）基准地价系数修正法

依据《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》（京政发〔2022〕12号），项目F3其他类多功能用地分成办公和商业两部分，具体测算过程如下：

①办公部分

办公类 V-05 片区基准地价按 12,370 元/平方米计算，楼面（办公）熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数=12,370*1*1.1877*1*0.82*1.09=13,100 元/平方米。

表 3-3 基准地价法（办公）楼面熟地价测算表

项目	测算值/参数	测算说明
土地用途	F3 其他类多功能用地	
参照基准	办公用地	
基准地价所属区片	办公类 V-05 片区	根据估价对象四至边界，经查询《北京市出让国有建设用地使用权基准地价住宅类级别（区片）图》《北京市基准地价级别（区片）范围说明》，估价对象位于北京市基准地价办公类 V-05 区片。
宗地容积率	4	容积率=地上建筑面积÷土地使用权面积
所在区片基准地价（楼面地价）	12370	经查询《北京市基准地价表》，办公类 V-05 片区基准地价为 12370 元/平方米。
特殊情况修正系数	1	
土地开发程度修正值	0	根据《北京市基准地价应用说明》，估价对象所在区片级别平均土地开发程度为七通一平，估价对象设定的土地开发程度与区片级别平均土地开发程度一致，无需修正。
估价对象适用的基准地价	12370	估价对象适用的基准地价=所在区片基准地价（楼面地价）×特殊情况修正系数+土地开发程度修正值，单位：元/平方米。
用途修正	1	根据《北京市基准地价土地用途二级分类用地修

项目	测算值/参数	测算说明
系数		正系数表》，估价对象土地用途为办公类 V-05，其用途修正系数为 1。
期日修正系数	1.1877	基准地价的基准期日为 2021 年 1 月 1 日，经查询并参照北京市地价动态监测成果公布的办公用地地价指数、地价增长率并充分考虑估价对象所在区域状况，确定期日修正系数为 1.1877。
年期修正系数	1	估价对象土地取得方式为出让，先假定至估价期日（价值时点）剩余土地使用年期为 50 年，基准地价设定办公类用地最高使用年期为 50 年，无需进行剩余使用年期修正。 $K = (1 - 1 / (1 + r)^n) / (1 - 1 / (1 + r)^N)$ 其中：k：年期修正系数 r：土地还原利率 n：宗地剩余使用年限 N：基准地价规定的相应用途土地使用年限 由此确定的年期修正系数为 1。
容积率修正系数	0.82	查询《北京市基准地价容积率修正系数表》并计算，确定估价对象宗地容积率为 4 的容积率修正系数为 0.82。
因素修正系数	1.09	参照《北京市基准地价因素修正系数表》，根据估价对象宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用下面公式测算宗地因素修正系数：因素修正系数 = $1 + \sum K$ 。
地上楼面熟地价（单价）	13,100	地上楼面熟地价（单价）= 估价对象住宅用地适用的基准地价 × 用途修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 × 因素修正系数，单位：元/平方米。

②商业部分

商业类 V-05 片区基准地价按 12,450 元/平方米计算，楼面（商业）熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数=12,450*1*1.1877*0.945*0.78*1.08=11,800 元/平方米。

表 3-4 基准地价法（商业用地）楼面熟地价测算表

项目	测算值/参数	测算说明
土地用途	F3 其他类多功能	

项目	测算值/参数	测算说明
	用地	
参照基准	商业用地	
基准地价所属区片	商业类 V-05 片区	根据估价对象四至边界,经查询《北京市出让国有建设用地使用权基准地价住宅类级别(区片)图》《北京市基准地价级别(区片)范围说明》,估价对象位于北京市基准地价商业类 V-05 区片。
宗地容积率	4	容积率=地上建筑面积÷土地使用权面积
所在区片基准地价(楼面地价)	12450	经查询《北京市基准地价表》,商业类 V-05 片区基准地价为 12450 元/平方米。
特殊情况修正系数	1	
土地开发程度修正值	0	根据《北京市基准地价应用说明》,估价对象所在区片级别平均土地开发程度为七通一平,估价对象设定的土地开发程度与区片级别平均土地开发程度一致,无需修正。
估价对象适用的基准地价	12450	估价对象适用的基准地价=所在区片基准地价(楼面地价)×特殊情况修正系数+土地开发程度修正值,单位:元/平方米。
用途修正系数	1	根据《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》,估价对象土地用途为商业类 V-05,其用途修正系数为 1。
期日修正系数	1.1877	基准地价的基准期日为 2021 年 1 月 1 日,经查询并参照北京市地价动态监测成果公布的商业用地地价指数、地价增长率并充分考虑估价对象所在区域状况,确定期日修正系数为 1.1877。
年期修正系数	0.945	估价对象土地取得方式为出让,先假定至估价期日(价值时点)剩余土地使用年期为 50 年,基准地价设定商业类用地最高使用年期为 40 年,需进行剩余使用年期修正。 $K = (1 - 1/(1+r)^n) / (1 - 1/(1+r)^N)$ 其中: k: 年期修正系数 r: 土地还原利率 n: 宗地剩余使用年限 N: 基准地价规定的相应用途土地使用年限 由此确定的年期修正系数为 0.945。
容积率修正系数	0.78	查询《北京市基准地价容积率修正系数表》并计算,确定估价对象宗地容积率为 4 的容积率修正系数为 0.78。
因素修正系数	1.08	参照《北京市基准地价因素修正系数表》,根据估价对象宗地各种因素情况确定每种因素的修

项目	测算值/参数	测算说明
		正系数，使用下面公式测算宗地因素修正系数： 因素修正系数=1+ $\sum K$ 。
地上楼面熟地 价(单价)	11,800	地上楼面熟地价(单价)=估价对象住宅用地适 用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数 ×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正 系数，单位：元/平方米。

办公和商业建筑面积权重设定为 70%、30%，楼面熟地综合价为 12,710 元/平方米（13,100 元/平方米*70%+11,800 元/平方米*30%）。

鉴于市场法能直观反映宗地真实市场价值，故设定权重为 70%。基准地价法依据北京市基准地价等文件测算，结果稳健，设定权重为 30%。两种方法相结合，评估结果更为公允合理。通过计算得出土地出让预测单价为 14,270 元/平方米（14,940*70%+12,710*30%）

3. 土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，在不考虑价格增长因素的条件下，土地出让收入为 117,442 万元（14,270 元/平方米*8.23 万平方米）。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目（海淀区部分）分年度对应的政府性基金收入如下表：

表 3-5 项目（海淀区部分）专项债券分年度对应的政府性基金收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入
		2027 年
1	土地出让收入	117,442
	合计	117,442

注：地块预计 2026 年底完成挂牌出让，土地出让收入于 2027 年完成清算、计提。

（二）财政补助收入。

本项目不涉及。

（三）其他财政资金。

本项目不涉及。

三、项目运营期收入合计

本项目不涉及。

第四章 项目运营支出分析

海淀区计划以土地出让收入作为统筹平衡资金用于专项债券的还本付息，在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出、专项资金计提支出。本项目平衡地块的土地开发成本由海淀区财政统筹解决。

本项目支出为土地出让政府综合收益及计提基金，合计34,447万元。

一、运营成本支出

不涉及。

二、财务费用支出

不涉及。

三、税费支出

不涉及。

四、其他支出

土地出让成本主要为土地出让后计提的相关政策性资金，根据北京市相关政策，该项目土地出让政府综合收益及计提基金为34,447万元。详细情况如下：

（一）农业土地开发资金。

本项目农业土地开发资金依据财政部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）、《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号），本地区出让土地开发资金标准为每平方米125元，

并按 15%的比例计提农业土地开发资金，总金额为 154 万元。

（二）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）规定，综合考虑本地块实际情况，按土地入市收入的 3%计提，农田水利建设资金为 3,523 万元。

（三）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）规定，综合考虑本地块实际情况，按土地入市收入的 3%计提，教育资金为 3,523 万元。

（四）保障性安居工程资金。

依据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号），综合考虑本地块实际情况，按土地入市收入的 3%计提，保障性安居工程资金为 3,523 万元。

（五）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）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。本项目按照土地出

让收入扣减上缴市级土地出让收入分享支出后计提 5%计算，总金额为 4,933 万元。

（六）市级分享支出。

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》（京财资环〔2024〕736 号）文件规定，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其中包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例 8%。

本项目按照上述规定采用的计提比例为 16%，上缴市级土地出让收入分享支出 18,791 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 4-4 项目（海淀区部分）分年度运营支出表

单位：万元		
序号	支出类型	分年度运营支出
		2027 年
1	农业土地开发资金	154.31
2	农田水利建设资金	3,523.26
3	教育资金	3,523.26
4	保障性安居工程资金	3,523.26
5	国有土地收益基金	4,932.56
6	市级分享支出	18,790.72
扣除从土地出让收入中计提的各项资金合计		34,447.37

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（海淀区部分）分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益
	2027 年
项目收入	117,442.00
运营支出	34,447.37
收益	82,994.63

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 29,000 万元，其中 2026 年发行 29,000 万元。债券利率 1.50%（以中国债券信息网 2026 年 7 月 13 日，2 年期中国国债五日均线值 1.2523%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.50%），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 （海淀区部分）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	29,000	-	29,000	1.5%	-	-
2	2027 年	29,000			29,000	1.5%	435	435

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
3	2028 年	29,000		29,000		1.5%	435	29,435
合计			29,000	29,000			870	29,870

项目无收益期间的利息及各项费用由北京市海淀区财政局安排预算资金垫付。债券存续期间，锁定地块（HD00-0702-03）土地出让收益 82,995 万元作为偿还债券本金和利息的资金来源。

（二）市场化融资应付本息。

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（海淀区部分）专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-3 （海淀区部分）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	2026 年	0				
2	2027 年	82,994.63	-	435	435	是
3	2028 年	82,559.63	29,000	435	29,435	是
合计		82,994.63	29,000	870	29,870	是
本息覆盖倍数		2.78				

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 2.78，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。

不涉及。

综上，本项目（海淀区部分）预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 2.78。

四、专项债券项目收支预算表

表 5-5 （海淀区部分）用于项目建设的收支预算表

单位：万元

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	505,909
（一）财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	476,909
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	476,909
其他财政资金	AE	-
（二）地方政府专项债券	$I \geq AF$	29,000
其中：用作项目资本金	AF	-
（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	$B=N+O+P+Q$	505,909
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	505,909
（二）财务费用-专项债券付息	O	-
（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	$C=R+S+T$	117,442
（一）财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	117,442
其中：对应的政府性基金收入	AG	117,442
政府性基金预算安排补助	AH	-
一般公共预算安排补助	AI	-

收支类别	公式	金额
其他财政资金	AJ	-
(二) 项目专项收入	S	-
(三) 其他收入	$T \geq AK + AL$	-
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	$D = U + V + W + X$	35,317
(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	870
(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	34,447
五、专项债券还本	E	29,000
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（海淀区部分）收益对全部融资本息的覆盖倍数为 2.78 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 2.78 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中逸会计师事务所有限公司核算通过。

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

本项目是落实城市战略定位、疏解非首都功能、促进京津冀协同发展的举措，充分考虑延续古都历史格局、治理“大城市病”的现实需要和面向未来的可持续发展，着眼打造以首都为核心的世界级城市群，完善城市体系，在北京市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，着力改变单中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。同时是落实城市总体规划、引导城市向北发展的重要举措，它加强了北部地区与中心城区的快速联系，有助于疏解中心城区功能，引导人口和产业沿交通廊道合理布局，支持沿线重点功能区开发建设，对于形成多中心、组团式的城市空间结构，推动全域协同、均衡发展具有战略意义。同时改善了区域公共交通服务，保障基本出行权益，建成后，将显著缩短沿线居民前往市中心、就业集聚区及交通枢纽的时间与距离，从根本上缓解居民的“出行难”问题，且进一步加密和强化了城市北部地区的公共交通网络韧性，提高了城市整体的运行效率和应对风险的能力。项目投入运营后，将吸引大量机动车使用者转向公共交通，从而有效降低项目影响区域内主要道路的机动车流量，缓解地面交通压力。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目为新建项目，经过各相关审批、要素保障部门评估、审批，项目成熟度较高。本项目在已有交通设施基础上建设，技术、建设条件可行，投资比较合理、合规，资金来源具有一定的可靠性，截至目前本项目已经取得了如下批复：

1. 立项审批。2025 年 2 月 28 日，北京市发展和改革委员会出具《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），为进一步完善本市城市轨道交通线网，推动平原新城高质量发展，经市政府常务会议审议通过，同意北京市基础设施投资有限公司组织实施轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）。批复明确项目工程投资 1,280,014 万元，项目征地拆迁资金估算 84,459 万元。项目总投资合计约 1,364,473 万元。

2. 用地审批。2025 年 2 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会出具《关于明确轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）工程规划用地意见的复函》（京规自函〔2025〕382 号），明确北延及北延支线工程用地总面积约 2.8 公顷，不涉及占用永久基本农田、不涉及占用生态保护红线，总建筑面积约 14.2 万平方米。

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》，用字第 110000202500004 号、2025 规自预选市政字 0004 号，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），规划选址建设用地性质：S21 轨道交通线路、S22 轨道交通场站，总用地规模 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印发了《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。

4. 环评备案。2025 年 7 月 14 日，北京市生态环境局印发了《北京市生态环境局关于北京轨道交通 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），“我局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. 社会稳定风险评估。2024 年 12 月 31 日，北京市交通委员会出具了《关于轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）社会稳定风险评估报告的审查意见》（京交函〔2024〕1687 号），“我委依据相关规定，会同有关部门和相关领域专家开展了专题审查工作。经征求相关部门意见及组织专家评审、复审，专家组认为完善后的《北京轨道交通 19 号线二期工程社会稳定风险评估报告》，针对专家组成员和各相关职能部门提出的问题及意见进行了相应的补充、修改、完善。完善后的社会稳定风险评估报告满足国家、北京市关于

社会稳定风险评估报告的编制深度要求，准予评审通过，可以作为下一步决策的参考依据。”

6. 兼顾人民防空设防事宜的函。2025 年 6 月 18 日，北京市国防动员办公室《关于北京轨道交通 19 号线二期工程兼顾人民防空设防事宜的函》（京国动办函〔2025〕37 号），原则同意轨道交通 19 号线二期工程兼顾人民防空设防方案。北延线路南起 19 号线一期既有牡丹园站，北至生命谷站，全长约 17 公里，设站 7 座（其中生命谷站为地上站），北延支线由上清桥南站出支，北至清河站，全长约 7.1 公里，设站 1 座。南延线路南起大兴区海子角站，北至一期工程新官站，线路全长约 12.7 公里，采用地下敷设方式，设 6 座车站。生命谷站为地上站不需兼顾人民防空设计，其他南延线路、北延及北延支线地下车站及相应地下部分区间应按兼顾人民防空设计。

7. 初步设计方案的批复。2025 年 12 月 26 日，取得北京市规划和自然资源委员会《关于北京轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）初步设计方案的批复》（京规自函〔2025〕2707 号），原则同意轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）建设规模、技术标准、线路初步设计、土建初步设计、设备系统初步设计。

8. 建设工程规划许可证。（1）2026 年 2 月 10 日，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）取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第

1101082026GG0037693 号，2026 规自建市政字 0001 号），根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。（2）2026 年 4 月 13 日，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）取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 1101082026GG0077682 号，2026 规自建市政字 0002 号），根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

9. 建筑工程施工许可证。2026 年 4 月 9 日，北京轨道交通 19 号线二期工程（北延及北延支线）北沙滩站主体建筑取得北京市住房和城乡建设委员会核发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 110100202604090202，（2026）施市政字 0029 号），根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

综上，本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，上述手续真实有效。项目单位的确定合法合规；项目的组织机构健全，职责分工与管理制度明确，项目实施条件切实可行；项目实施计划进度安排合理，技术方案成熟、先进、经济、高效；项目审批、备案等手续齐备，未来实施具备可持续的条件和环境保障。

三、项目资金来源和到位可行性

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），项目工程投资 1,280,014 万元，其中，40%资本金 512,006 万元由市级财政性资金解决（市政府固定资产投资和市财政局资金按照 1:1 比例出资），其余 60%资金 768,008 万元通过沿线土地综合开发收益解决，因项目建设进度和土地出让时序不匹配产生的资金缺口，可通过区级财政性资金或发行地方政府专项债等方式作为衔接（相应利息和发行费用一并纳入反哺范围）。项目征地拆迁资金估算 84,459 万元，由海淀区、昌平区、朝阳区筹措解决（海淀区分担 53,267 万元、昌平区分担 29,285 万元、朝阳区分担 1,907 万元），包括永久征占地（含耕地开垦）、临时占地、建构筑物拆迁补偿（含商业补偿）、树木伐移（含林地），以及因管线迁改、交通导改等引起的征占地费用等。资金来源均符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

根据市场调研、与相关部门座谈、研讨，经测算，本项目（海淀区部分）可实现净收益约 82,995 万元，用于偿还专项债，专项债本息约 29,870 万元，专项债券本息资金覆盖倍数可达到 2.78 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目收入、成本测算的依据、过程、结果基本科学、合理，收益预测和计算基本科学、严谨、合理。

五、债券资金需求合理性

项目投向领域符合专项债券使用条件，债券资金投入方式较优，债券资金投入规模、比例基本合理，土地出让收益能够覆盖债券还本付息支出。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）偿债计划的可行性。

项目收入、成本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，在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。

海淀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。

（二）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，偿债资金的归还依靠土地出让收入来解决，若项目相关的土

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。

1. 不可抗力导致的工程进度风险

主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震、风暴、异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等。恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担。

2. 项目实施主体管理风险

来源于项目实施主体的风险主要是项目实施主体作为项目管理的甲方存在设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等风险。

风险控制措施：加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队进行竣工验收，确保项目尽早投入使用。

3. 利率风险

在专项债券存续期内，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务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

4. 收入不足风险

在专项债券存续期内，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城市人口的波动和土地市场的变化，对本项目收入产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：合理测算项目成本、收入、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场发展动态，保证项目收益与融资平衡。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：围绕城市轨道交通基础设施建设任务，构建覆盖产出、效益、满意度的全维度绩效指标体系。产出指标层面，数量指标明确建设线路全长 24.1 公里、新设车站 8 座；质量指标要求项目验收合格率达到 100%；时效指标严格按照市政府建设计划推进，按期实现初期运营，同时保障债券资金按项目投资进度规范拨付，提升资金使用效率；成本指标严格落实工程管控要求，工程投资同口径不

超过市发改委初步设计概算批复，执行率 100%。效益指标层面，在经济效益上有效增加客流承载、带动就业增长，助力区域经济发展；社会效益上补齐公共交通基础设施短板，完善区域公共服务配套，改善枢纽通行条件，便利周边居民出行，提升居民生活质量与群众获得感、幸福感，同时优化城市土地资源配置，助力城市高质量发展；生态效益上大幅提升绿色出行比例，有效改善群众生活环境，助力环境污染治理；可持续影响层面项目设计使用年限不低于 50 年，可长期发挥交通服务效能。满意度指标设定为具体服务对象满意度不低于 80%。

在设定明确清晰绩效目标的基础上，经综合评估：一是目标设定与政策规划高度契合。本项目绩效目标紧扣北京市轨道交通线网布局规划、城市公共服务能力提升的总体工作目标，与项目立项的政策导向、建设定位完全匹配，能够有效指引项目建设实施，具备较强的前瞻性与约束性。二是绩效指标体系全面充分。指标覆盖产出、效益、满意度三大核心维度，完整包含数量、质量、时效、成本四类产出指标，以及经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响四类效益指标，全面反映项目建设成效与综合价值，符合专项债券项目绩效管理的全口径管理要求。三是绩效指标细化量化、可衡量易获取。核心指标均设置明确量化标准，线路长度、车站数量、验收合格率、设计使用年限、满意度等指标均可通过工程竣工验收、运营数据统计、第三方问卷调查等方式精准核验，数据来源清晰可追溯，具备可考核、可验证的实操

基础。四是指标取值科学合理。项目验收合格率 100%、设计使用年限 ≥ 50 年、服务对象满意度 $\geq 80\%$ 等指标值，均符合轨道交通行业建设规范与运营发展规律，贴合项目建设实际情况，既守住了工程质量与服务水平的基本底线，也符合行业正常发展水平，整体绩效目标设定合规合理、切实可行。

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，减少噪声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中出现重大变更的，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，投入运营后的自身收入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**提升项目运营效益**。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。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海淀区住房和城乡建设委员会名下（后续根据项目实际按照政府要求进行登记管理）。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。在债券存续期间，北京市海淀区住房和城乡建设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。区级相关部门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，向相关部门开具电子《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，区级相关部门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

无。

