

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

丽泽路综合管廊工程（西站南路-地下空间一体化西侧、

地下空间一体化东侧-莲花河东路）项目

地方政府专项债券项目实施方案

项目单位（盖章）：北京丽泽金融商务区控股集团有限公司

本级行业主管部门（盖章）：北京丽泽金融商务区管理委员会

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：北京市丰台区发展和改革委员会

本级财政部门（盖章）：北京市丰台区财政局

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	- 2 -
五、项目单位	- 3 -
六、项目主管部门	- 4 -
七、项目建设工期及运营模式	- 4 -
八、项目审批情况	- 4 -
九、项目投后管理	- 6 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 8 -
一、编制依据及原则	- 8 -
二、估算范围	- 9 -
三、估算说明	- 9 -
四、建设内容及投资估算	- 14 -
五、资金筹措	- 15 -
六、组合融资	- 16 -
第三章 项目收入分析	- 18 -
一、项目专项收入分析	- 18 -
二、项目安排财政资金	- 22 -
三、项目运营期收入合计	- 27 -
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	- 29 -
三、税费支出	- 29 -
四、其他支出	- 30 -
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	35 -
五、项目收益融资平衡评价结果	36 -
第六章 项目事前绩效评估情况	37 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..	37 -
二、项目投资合规性与项目成熟度 ...	40 -
三、项目资金来源和到位可行性	41 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ...	43 -
五、债券资金需求合理性	44 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ...	45 -
七、绩效目标设定及合理性	46 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ...	47 -
九、项目事前绩效评估结果	47 -
第七章 项目风险控制	48 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..	48 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..	49 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..	49 -
第八章 还款保障情况	51 -
一、还款责任及保障	51 -
二、项目资产管理	52 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ...	52 -
第九章 其他需要说明的事项	54 -

第一章 项目概况

丽泽路综合管廊工程（西站南路-地下空间一体化西侧、地下空间一体化东侧-莲花河东路）项目总投资 28637 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 22300 万元，已发行 0 万元，本批次申请发行 10700 万元，债券期限 5 年；后续批次发行 11600 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

项目全称为丽泽路综合管廊工程（西站南路-地下空间一体化西侧、地下空间一体化东侧-莲花河东路）项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批固定资产投资项目代码 202405051821204916，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码暂无。

二、项目地点

本项目建设地点位于丰台区西南二环至三环之间，丽泽路永中以北，以地下空间一体化项目为中心分为东、西两段，西段从西站南路至地下空间一体化项目西侧，东段从地下空间一体化项目东侧至莲花河东路。

丰台区，隶属于北京市，是北京市主城六区之一，位于北京市主城区南部，东面与朝阳区接壤，北面与东城区、西

城区、海淀区、石景山区接壤，西北面与门头沟区，西南面与房山区，东南面与大兴区接壤，总面积 306 平方千米。截至 2024 年末，丰台区辖 24 个街道、2 个镇，常住人口 201.1 万人。2023 年丰台区实现地区生产总值 2187.5 亿元，2024 年丰台区实现地区生产总值 2493.9 亿元；2025 年丰台区实现地区生产总值 2592.9 亿元。固定资产投资、社会消费品零售额总量均居全市前列，经济发展质量效益不断提升。截至 2024 年末，丰台区政府债务余额为 1317.09 亿元。

三、项目建设内容

根据北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于丽泽路综合管廊工程（西站南路-地下空间一体化西侧、地下空间一体化东侧-莲花河东路）项目核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕72 号），本项目建设规模为新建综合干线管廊长约 0.74 公里，支线管廊长约 0.32 公里；其中综合干线管廊西段标准断面内尺寸为口 9.3 米 x2.8 米-口 11.3 米 x3.3 米，东段标准断面内尺寸为口 9.3 米 x2.8 米-口 11.5 米 x3.3 米，分别设置双电力舱、水信舱（具体规模以建设工程规划许可证为准）。主要建设内容包括管廊主体结构工程、拆改移工程以及相关附属工程等。

四、项目投资情况

本项目总投资 28637 万元，其中工程费用 20261 万元，占比 70.75%；工程建设其他费用 4244 万元，占比 14.82%；

改移费用 2768 万元，占比 9.67%；预备费用 1364 万元，占比 4.76%。

从资金来源看，本项目计划使用财政资金 6321 万元，占比 22.07%；单位自有资金 16 万元，占比 0.06%；专项债券资金 22300 万元，占比 77.87%。资金合计 28637 万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京丽泽金融商务区控股集团有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京丽泽金融商务区控股集团有限公司		
法定代表人	韩加增	成立日期	2009 年 12 月 08 日
注册资本	人民币 1000000 万元	营业期限	2025 年 7 月 31 日至无固定期限
统一社会信用代码	911100006976928947		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；物业管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；停车场服务；社会经济咨询服务；劳务服务（不含劳务派遣）；居民日常生活服务；安全咨询服务。（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。（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 （项目单位为企业的填报）	北京丰台国有资本运营集团有限公司持股 100%		

北京丽泽金融商务区控股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丽泽金融商务区管理委员会，统一社会信用代码 111101066621900347。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，建设期 44 个月，已在 2024 年 5 月开工，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。项目工程进度已完成约 20%，正在进行暗挖竖井场地布置，燃气切割、电力等施工。

本项目运营期 5 年，项目进入运营期后，养护期和质保期内由施工单位负责，后期将移交给北京丽泽金融商务区控股集团有限公司负责运营，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。主要包括：日常经营、统筹管理、设施维保。

八、项目审批情况

1. **立项审批。**本项目为核准制项目。2024 年 9 月 10 日，北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于丽泽路综合管廊工程（西站南路-地下空间一体化西侧、地下空间一体化东侧-莲花河东路）项目核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕72 号），同意项目建设。

2. **用地审批。**本项目不涉及此项手续办理。

3. 规划审批。2024 年 12 月 3 日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《建设工程规划许可证》（建字第 110106202400241 号），载明建设单位为北京丽泽金融商务区控股集团有限公司，项目名称为丽泽路综合管廊工程（西站南路-地下空间一体化西侧、地下空间一体化东侧-莲花河东路）项目，位于丰台区西站南路经丰台区丽泽路到丰台区莲花河东路，建设规模 1067.9 米。

4. 环评备案。本项目不涉及此项手续办理。

5. 节能评估。本项目不涉及此项手续办理。

6. 施工许可。2025 年 4 月 30 日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110106202504300502），载明建设单位为北京丽泽金融商务区控股集团有限公司，工程名称为丽泽路综合管廊工程（西站南路-地下空间一体化西侧、地下空间一体化东侧-莲花河东路）项目，建设规模 1067.9000 米。

7. 公开招投标。项目设计已采用公开招标，确定设计单位为北京市市政工程设计研究总院有限公司；工程施工已采用公开招标，确定施工单位为北京建工土木工程有限公司；监理已采用公开招标，确定监理单位为北京赛瑞斯国际工程咨询有限公司；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北京市勘察设计院有限公司。

综上，丽泽路综合管廊工程（西站南路-地下空间一体化西侧、地下空间一体化东侧-莲花河东路）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。

北京丽泽金融商务区管理委员会主管部门和北京丽泽金融商务区控股集团有限公司负责做好项目收入归集管理。项目以区统筹土地出让收入和项目运营收益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，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。

（二）债务本息偿还。

丰台区财政局收到北京丽泽金融商务区控股集团有限公司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行政事业性国有资产，登记在北京丽泽金融商务区管理委员会名下。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形式的担保，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

根据北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于丽泽路综合管廊工程（西站南路-地下空间一体化西侧、地下空间一体化东侧-莲花河东路）项目核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕72号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《建设项目设计概算编审规程》（CECA/GC2-2015）。
2. 项目综合管廊工程地下综合管廊工程设计文件。
3. 定额及费用标准

（1）北京市住房和城乡建设委员会颁发的2016年《北京市建设工程计价依据-概算定额》；

（2）国家建设部《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；

（3）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（4）《〈京津冀建设工程计价依据—预算消耗量定额〉城市地下综合管廊工程》（2018年）；

（5）2024年7月《北京工程造价信息》；

（6）类似工程的各种技术经济指标（北京地区）；

（7）各单项工程的建设内容及工程量；

(8) 工程建设其他费用内容及费率标准;

4. 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、改移费用、预备费用等。工程费用包括西段结构工程、西段基坑支护及降水、西段安装工程、东段结构工程、东段基坑支护及降水、东段安装工程、涉河工程费等;工程建设其他费用包括建设单位管理费、设计费、勘察费、项目申请报告编制费、资金申请报告编制费、环评报告编制费、洪评报告编制费、招标代理服务费、工程建设监理费、竣工图编制费、环境保护税、第三方施工基坑监测费、全过程造价咨询费、临近地铁施工相关服务费用、考古勘探、发掘项目、占掘路费、交通导行、穿越道路、侧穿桥桩费用、管廊工程质量检测费等。

三、估算说明

1. 本项目工程费内容包括管廊工程及其他配套工程等。

本项目需要下穿莲花河,涉及河道保护相关措施(河底护砌,混凝土盖板保护、河道导流等措施),需发生涉河相关工程费。

2. 工程建设其他费用

（1）工程勘察、设计费

根据国家计委、建设部（2002）计价格第10号文颁发的《工程勘察设计收费管理规定》的通知执行；勘察费按市场询价。

（2）建设工程监理费

依据国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670号文关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知执行。

（3）项目申请报告、资金申请报告编制费

按国家计委计价格〔1999〕1283号文《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》执行。

（4）环评报告编制费

按国家计委、国家环保总局计价格〔2002〕125号文《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》执行和国家发展和改革委员会关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知（发改价格〔2011〕534号）计取。

（5）招标代理服务费

根据国家《招标代理服务收费管理暂行办法》（计委计价格〔2002〕1980号）计取和国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）文件编制。

（6）竣工图编制费

根据国家计委、建设部颁发的《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）的通知执行，按设计费的8%计算。

（7）环境保护税

依据北京市地方税务局北京市环境保护局《北京市环境保护税核定计算暂行办法》计取。

（8）全过程造价咨询费

根据北京市建设工程招标投标和造价管理协会《北京市建设工程造价行业咨询服务费用计价参考》（京标价协〔2022〕71号）计取。

（9）根据以往同类工程项目经验涉及其他费用

1）根据《北京市轨道交通运营安全条例（2014年11月28日北京市第十四届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过）》要求，地下车站与隧道结构外边线外侧50米内，轨道交通过湖、过河隧道和桥梁结构外边线外侧100米内为轨道交通安全保护区域。本工程全段均在地铁保护区范围内，因此增加了地铁线路工前检测、邻铁专项设计、安全性影响评估、邻铁第三方监测等工作量，需发生此部分相关费用。

2）本工程分东、西两端管廊，均位于现况丽泽路道路上，其中西段管廊占路面积约8000 m²，东段管廊顶管始发

井占路面积约 2500 m²，接收井占路面积约 1200 m²，需发生此部分费用。

3) 顶管施工垂直穿越莲花河东路导行路(单向 7 车道)、南侧平行穿跨莲花河桥桥桩(净距 8.4m)，因该道路、桥梁车流量较大，为保证正常运行，穿越过程中需增加超前注浆、桥桩桩顶托换加固等措施，需发生此部分费用。

4) 根据《建设工程质量检测管理办法》2022 年 12 月 29 日中华人民共和国住房和城乡建设部令(第 57 号)要求：建设单位应当在编制工程概预算时合理核算建设工程质量检测费用，单独列支并按照合同约定及时支付，需发生此部分费用；

3. 预备费

以工程费和工程建设其他费之和为基数，按 5% 计算。

4. 拆改移费

(1) 西段现状管线

1) $\phi 600$ 铸铁承插口自来水管线：走向：东西走向，敷设型式：埋地，管线位置：丽泽路北半幅辅路，顺行穿越管廊基坑约 300m，使用情况：使用中，解决对策：临时改移处理；

2) $\phi 300$ 钢筋混凝土污水管线，走向：东西走向，敷设型式：埋地，管线位置：丽泽路北半幅辅路，顺行穿越管廊基坑约 300m，解决对策：临时改移处理；

3) 北京基础通讯管线: 走向: 东西走向, 敷设型式: 埋地, 龙福宫宾馆向北上杆, 管线位置: 丽泽路北半幅人行道, 管线描述: $300 \times 200\text{mm}$, 12 孔格栅管, 7 条缆, 顺行穿越北侧电力分支、吊装口等基坑, 使用情况: 使用中, 解决对策: 临时保护;

4) 联通通讯管线: 走向: 东西走向, 敷设型式: 埋地, 管线位置: 丽泽路北半幅辅路, 管线描述: $720 \times 780\text{mm}$, 40 孔格栅管, 龙福宫路口向北 51 条, 向南 15 条, 共 66 条缆, 顺行穿越管廊基坑, 使用情况: 使用中, 解决对策: 临时保护;

5) 联通通讯管线: 走向: 东西走向, 敷设型式: 埋地, 管线位置: 丽泽路北半幅主路, 管线描述: $520 \times 360\text{mm}$, 12 孔水泥管, 向南分支 7 条缆, 向东 10 条, 共 17 条缆, 顺行穿越管廊基坑约 100m, 使用情况: 使用中, 解决对策: 临时保护;

6) 移动信号塔: 基坑范围内存在 1 个既有通信基站设备和配套铁塔、天线等设施, 影响管廊施工, 需要对影响范围内的信号塔及配套设施进行改移、重新调测。

(2) 东段现状管线

1) 联通通讯管线: 走向: 南北走向, 敷设型式: 埋地, 管线位置: 丽泽路与莲花河东路交口, 管线描述: $600 \times 400\text{mm}$, 24 孔塑合金管加格栅管 (21 条 288 芯), 向南 57

条管线，横穿顶管基坑，使用情况：使用中，解决对策：临时改移处理；

2) 联通通讯管线：走向：南北走向，敷设型式：架空，管线位置：丽泽路与莲花河东路交口，管线描述：40 多条缆，横穿顶管基坑，使用情况：使用中，解决对策：临时改移处理；

3) 东侧电力隧道：南北向现况电力方沟、东西向现况电力方沟影响段综合管廊暗挖段施工，需要提前进行破除废弃回填处理；

4) 东侧 10KV 线路：现状电力隧道内 10KV 线缆，影响综合管廊暗挖段施工，需要对其进行改移施工。

(3) 路灯拆改

现场涉及原状丽泽路路灯 9 座，需进行临时拆改。

(4) 树木伐移

现场涉及原状丽泽路道路隔离带树木 40 余株，绿篱约 1200 m²，需移植。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 28637 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	20260.81	70.76%
1.1	建筑工程费	18601.29	64.96%
1.2	安装工程费	1659.52	5.80%
2	工程建设其他费用	4244.17	14.82%
3	改移费	2768.00	9.67%
4	预备费用	1363.65	4.76%
建设投资小计		28636.63	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		28636.63	100%

五、资金筹措

本项目总投资28637万元，从资金来源看，本项目计划使用财政安排资金6321万元，占比22.07%；单位自有资金16万元，占比0.06%；专项债券资金22300万元，占比77.87%。资金合计28637万元。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、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计6337万元，占比22.13%，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。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 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	合计	各类型占比
财政安排资金	6321	0	6321	22.07%
单位自有资金	10	6	16	0.06%
专项债券	10700	11600	22300	77.87%
其中：用作项目资本金	0	0	0	
合计	17031	11606	28637	100.00%
分年度占比	59.47%	40.53%	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6337万元，其中财政资金6321万元，单位自有资金16万元。截至2026年4月30日已完成财政预算资金支出6321万元，单位自有资金10万元，还需安排单位自有资金6万元，目前企业经营情况良好，单位自有资金由项目单位纳入预算，按项目建设进度予以保障。本项目计划发行专项债券22300万元，预计2026年至2027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 22300 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 2-3 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	10700	5 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2027 年	11600	5 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，全部投向于地下综合管廊项目工程建设等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：管廊主体结构工程、拆改移工程以及相关附属工程等。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

运营期内，本项目专项收入合计 14646 万元，包括：入廊费收入 14010 万元，日常维护费收入 636 万元。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	入廊费收入	14010
2	日常维护费收入	636
合计		14646

（一）入廊费收入分析。

1. 收入定价

根据《北京市人民政府办公厅关于加强城市地下综合管廊建设管理的实施意见》（京政办发〔2018〕12号）文件要求，入廊管线单位应向地下综合管廊建设运营单位支付管廊有偿使用费，包括入廊费和日常维护费，其中入廊费主要用于弥补管廊建设成本，日常维护费主要用于弥补管廊日常维护、管理支出。具体收费标准及付费方式、计费周期、调整机制等事项，由管廊建设运营单位与入廊管线单位根据市场

化原则共同协商确定；双方不能达成一致意见时，由价格主管部门会同地下综合管廊行政主管部门通过组织开展成本调查、委托第三方机构评估等形式予以协调解决。

本项目于 2025 年申请市级财政资金作为资本金，2025 年 12 月 2 日取得《北京市发展和改革委员会关于丽泽路综合管廊工程资金申请报告的批复》（京发改（审）〔2025〕1036 号），北京市财政资金已于 2026 年下达完成，共计 6321 万元。参考已批复资金申请报告中入廊费收费标准，具体收费标准如下：

表 3-2 收费标准参考依据表

规划管线		参考标准
给水	DN400	1132.16 万元/km
	DN800	1821.10 万元/km
再生水	DN300	960.08 万元/km
	DN600	1426.52 万元/km
10kV 电力电缆		116.24 万元/回·km
110KV/220KV 电力电缆		372.27 万元/回·km
通信线缆		26.32 万元/孔·km

本项目以一次性入廊费作为运营收入考虑，2028 年至 2030 年达产率分别按照 30%、30%、40%估算。

2. 付费对象规模

本项目规划管线及入廊长度如下：

表 3-3 规划管线及入廊长度情况表

规划管线		入廊长度
给水	DN400	0.88km
	DN800	0.74km
再生水	DN300	0.14km
	DN600	0.74km
10kV 电力电缆		28.40 回 km
110KV/220KV 电力电缆		15.54 回 km
通信线缆		52.80 孔 km

3. 年增长率

收入定价及付费者规模暂不考虑增长。

根据预计的收入定价、付费对象规模以及年增长率，预计债券存续期内本项目入廊费收入 14010 万元。

表 3-4 本项目入廊费收入

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
入廊费收入	DN400 入廊长度（给水）（km）	0.88	0.88	0.88	0.00	0.00
	收费标准	1132.16	1132.16	1132.16	1132.16	1132.16
	DN800 入廊长度（给水）（km）	0.74	0.74	0.74	0.00	0.00
	收费标准	1821.10	1821.10	1821.10	1821.10	1821.10
	DN300 入廊长度（再生水）（km）	0.14	0.14	0.14	0.00	0.00
	收费标准	960.08	960.08	960.08	960.08	960.08
	DN600 入廊长度（再生水）（km）	0.74	0.74	0.74	0.00	0.00
	收费标准	1426.52	1426.52	1426.52	1426.52	1426.52
	入廊长度（10kV 电力电缆）（km）	28.40	28.40	28.40	0.00	0.00
	收费标准	116.24	116.24	116.24	116.24	116.24
	入廊长度（110KV/220KV 电力电缆）（km）	15.54	15.54	15.54	0.00	0.00
	收费标准	372.27	372.27	372.27	372.27	372.27

收入类型	收入数据	分年收入				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	入廊长度（通信线缆）（km）	52.80	52.80	52.80	0.00	0.00
	收费标准	26.32	26.32	26.32	26.32	26.32
	达产率	30.00%	30.00%	40.00%	0.00%	0.00%
	收入小计	4203	4203	5604	0	0

（二）日常维护费收入分析。

1. 收入定价

根据《北京市人民政府办公厅关于加强城市地下综合管廊建设管理的实施意见》（京政办发〔2018〕12号）文件要求，入廊管线单位应向地下综合管廊建设运营单位支付管廊有偿使用费，包括入廊费和日常维护费，其中入廊费主要用于弥补管廊建设成本，日常维护费主要用于弥补管廊日常维护、管理支出。具体收费标准及付费方式、计费周期、调整机制等事项，由管廊建设运营单位与入廊管线单位根据市场化原则共同协商确定；双方不能达成一致意见时，由价格主管部门会同地下综合管廊行政主管部门通过组织开展成本调查、委托第三方机构评估等形式予以协调解决。本项目日常维护费以项目正常运营年度实际产生成本为准，由项目单位向入廊管线单位收取，参考同类项目运营情况进行预估，日常维护费按 120 万/年/km 进行估算。

2. 付费对象规模

本项目规划管线及管廊长度为三舱 1.06 公里。

3. 年增长率

收入定价及付费者规模暂不考虑增长。

根据预计的收入定价、付费对象规模以及年增长率，预计债券存续期内本项目日常维护费收入 636 万元。

表 3-5 本项目日常维护费收入（含尾差）

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
日常维护费收入	管廊长度（km）	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06
	收费标准	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	收入小计	127	127	127	127	127

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

表 3-6 项目分年度专项收入表（含尾差）

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	入廊费收入	4203	4203	5604	0	0
2	日常维护费收入	127	127	127	127	127
合计		4330	4330	5731	127	127

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，地块编号 FT00-0609-0060，共 1 个地块，地块性质为商业金融功能用地，包含基础设施、综合开发配套设施、预留轨道附属设施等 3 部分功能。

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计 24150 万元，包括：区统筹土地出让净收入 24150 万元。

1. 土地出让单价

土地价格测算采用市场比较法和剩余法进行测算。

(1) 市场比较法

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息,选取北京市丰台区及周边区域 2022—2026 年 5 宗商业金融服务用地出让及挂牌情况,以 5 宗土地成交价的平均价格作为本项目土地入市出让参考价格。可比地块信息如下:

表 3-7 可比地块信息表

序号	地块名称	用地规划	建筑面积(m ²)	成交日期	成交/挂牌楼面价(元/m ²)
1	北京丽泽金融商务区北区 A 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0037 (2) 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4	52,000.00	2023-12-28	22,700.00
2	北京市丰台区丽泽金融商务区 D-01 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4	80,000.00	2022-8-25	20,700.00
3	北京市朝阳区太阳宫乡 0301-613 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4	47,747.00	2023-7-7	28,064.59
4	北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目 0313-5597、5598、5599 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4	275,500.00	2023-2-23	23,078.04
5	北京丽泽商务区北区 B1 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0062、0063 地块	B4	264,900.00	2026-6-2	18,000.00

土地价格测算采用市场法测算,成交价为 2.12 万元/平方米。

(2) 剩余法

经采用剩余法对本项目商业综合体地块地价进行评估:在规划总建筑面积 11.50 万平方米、建设周期 5 年、投资利润率 15%等的假设条件下,预测开发完成后不动产综合平均售价为 43,000 元/平方米。在扣除建造成本、专业费用、管理费用、投资利息、销售税费及合理利润后,反算求得土地

价格。经测算，本项目地块的合理楼面地价约为 2.12 万元/平方米。该结果与丽泽区域近年公开出让的同类型商业办公用地成交楼面价（2.00 万元—2.30 万元/平方米）基本吻合，可为本项目土地出让收入预测提供合理依据。

（3）本项目计划出让的商业金融用地单价

本次剩余法和市场法两种估价方法测算结果区间重叠、数值高度趋近，偏差幅度处于合理区间，充分相互印证了测算参数、计算过程及最终结果的可靠性，有效排除偶然误差与方法局限性影响。在两种方法测算结果范围内，择优选取相对保守、稳妥可控的价格标准，考虑当前商业地产去化周期较长、市场不确定性较高，为审慎起见，避免高估地价风险。经折算后预计丽泽商务区商业用地土地成交价为 2.10 万元/平方米，最终按 2.10 万元/平方米进行测算。2026 年丽泽金融商务区新增地块入市，成交价约 1.80 万元/平方米，处于当前市场低位水平，反映短期谨慎预期。随着本项目完工、丽泽航站楼运营、丽金线等轨道交通启动，丽泽金融商务区北区配套持续完善，叠加房地产市场回暖趋势，本次统筹用于偿债的地块预计三年后具备入市条件，2.10 万元/平方米的单价符合区域成熟后的合理价值区间，与长期发展预期匹配。

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，地块编号 FT00-0609-0060，共 1 个地块，地块性质为商业金融功能用地，包含基础设施、综合开发配套设施、预留轨道附属设施等 3 部分功能。项目地块计划于 2031 年办理土地入市交易程序，土地出让计划如下表：

表 3-8 土地出让计划表

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	计划出让完成时间（年）
1	FT00-0609-0060	17389.58	115000	B4 商业金融	2031

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，预计本项目区统筹土地出让收入为 241500 万元。详见下表：

表 3-9 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/m ² ）	土地开发成本（万元）	计划出让完成时间（年）	出让收入（万元）
1	FT00-0609-0060	17389.58	115000	B4 商业金融	2.10	196650	2031	241500

4. 地块开发成本

本项目出让地块编码：FT00-0609-0060，土地开发成本均为 1.71 万元/平方米，地块开发成本共计 196650 万元。

5. 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，北京市丰台区市级分享比例为30%。本项目按照30%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13455万元。

6. 专项资金计提支出

依据政策规定及丰台区近年专项资金的计提情况，从本项目土地收入中计提教育及农田水利建设基金等政策性资金7245万元。

7. 土地出让净收入

土地出让净收入=土地出让收入-地块开发成本-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24150万元。

（二）财政补助收入。

无。

（三）其他财政资金。

无。

表 3-10 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				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	对应的政府性基金收入	0	0	0	24150	0
1.1	统筹土地出让净收入	0	0	0	24150	0
合计		0	0	0	24150	0

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 3-11 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	专项收入	4330	4330	5731	127	127
2	对应的政府性基金收入	0	0	0	24150	0
合计		4330	4330	5731	24277	127

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 4616 万元，包括：运营成本支出 636 万元，财务费用 1855 万元，税费支出 2125 万元。

一、运营成本支出

根据《北京市人民政府办公厅关于加强城市地下综合管廊建设管理的实施意见》（京政办发〔2018〕12 号）文件要求，入廊管线单位应向地下综合管廊建设运营单位支付管廊有偿使用费，包括入廊费和日常维护费，其中入廊费主要用于弥补管廊建设成本，日常维护费主要用于弥补管廊日常维护、管理支出。具体收费标准及付费方式、计费周期、调整机制等事项，由管廊建设运营单位与入廊管线单位根据市场化原则共同协商确定；双方不能达成一致意见时，由价格主管部门会同地下综合管廊行政主管部门通过组织开展成本调查、委托第三方机构评估等形式予以协调解决。

本项目相关运营运维费用以项目正常运营年度实际产生成本为准，运营运维费用与日常维护费收入金额一致，由项目单位向入廊管线单位收取。

表 4-1 项目分年度运营成本支出表

单位：万元

序号	运营成本类别	分年收入				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	相关运营运维费用	127	127	127	127	127
合计		127	127	127	127	127

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 1855 万元，包括：专项债券付息 1855 万元。本项目财务费用支出详见下表：

表 4-2 项目分年度财务费用支出表（含尾差）

单位：万元

序号	财务费用类别	分年收入				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	专项债券付息	410	410	410	410	213
合计		410	410	410	410	213

三、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 建筑工程费增值税进项税率按 9%，工程建设其他费用增值税进项税率按 6%，设施运营维护增值税进项税率按 9%；
2. 入廊费增值税销项税率按 9%；
3. 增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；

4. 所得税税率为 25%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

表 4-3 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年度税费支出					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	增值税	0	0	0	0	0	0
1.1	增值税（销项）	0	347	347	463	0	0
1.2	进项税额（年初）	1913	1913	1566	1219	756	756
1.3	运营进项税	0	0	0	0	0	0
1.4	当年抵扣额	1913	1913	1566	1219	756	756
1.5	进项税额（年末）	1913	1566	1219	756	756	756
1.6	当年交纳增值税额	0	0	0	0	0	0
2	城建税	0	0	0	0	0	0
3	教育费附加	0	0	0	0	0	0
4	地方教育费附加	0	0	0	0	0	0
5	所得税	0	559	608	958	0	0
合计		0	559	608	958	0	0

四、其他支出

无。

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 项目分年度运营支出表（含尾差）

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	运营成本	127	127	127	127	127
2	财务费用	410	410	410	410	213
3	税费支出	559	608	958	0	0
合计		1096	1146	1496	538	341

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（含尾差）

单位：万元

类别	分年度收益				
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目收入	4330	4330	5731	24277	127
运营支出	1096	1146	1496	538	341
收益	3234	3185	4235	23740	-213

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 22300 万元，其中 2026 年发行 10700 万元，2027 年发行 11600 万元，债券期限均为 5 年。债券利率 1.84%(发行债券拟定测算利率参考 2026 年北京市政府专项债券（十一期），5 年期债券发行利率 1.54%，上浮 30BP 估计），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（含尾差）

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	10700	0	10700	1.84%	0	0
2	2027 年	10700	11600	0	22300	1.84%	197	197
3	2028 年	22300	0	0	22300	1.84%	410	410
4	2029 年	22300	0	0	22300	1.84%	410	410
5	2030 年	22300	0	0	22300	1.84%	410	410
6	2031 年	22300	0	10700	11600	1.84%	410	11110
7	2032 年	11600	0	11600	0	1.84%	213	11813
合计			22300	22300			2052	24352

（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（含尾差）

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	0	0	0	是
2	2027 年	0	0	197	197	
3	2028 年	3234	0	410	410	

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	
4	2029 年	3185	0	410	410	
5	2030 年	4235	0	410	410	
6	2031 年	23740	10700	410	11110	
7	2032 年	-213	11600	213	11813	
合计		34180	22300	2052	24352	
本息覆盖倍数		1.40				

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 1.40，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。

本项目预期项目收益对拟使用的专项债券融资本息的覆盖倍数为 1.40。

(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：专项收入 14646 万元、对应的政府性基金收入 24150 万元，合计 38796 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	$A=H+I+K+L+M$	28637
（一）财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	6321
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	6321
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	
（二）地方政府专项债券	$I \geq AF$	22300
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	16
（五）其他资金	M	
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	28637
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	28440
（二）财务费用-专项债券付息	O	197
（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	$C=R+S+T$	38796
（一）财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	24150
其中：对应的政府性基金收入	AG	24150
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	14646

收支类别	公式	金额
(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	$D = U + V + W + X$	4616
(一) 项目运营成本（不含财务费用）	U	636
(二) 财务费用-专项债券付息支出	V	1855
(三) 财务费用-市场化融资付息支出	W	
(四) 税费支出	X	2125
(五) 其他运营支出	Y	
五、专项债券还本	E	22300
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 1.40 倍，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 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

《国务院办公厅关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》（国办发〔2015〕61号）提出，为适应新型城镇化和现代化城市建设的要求，把地下综合管廊建设作为履行政府职能、完善城市基础设施的重要内容，在继续做好试点工程的基础上，总结国内外先进经验和有效做法，逐步提高城市道路配建地下综合管廊的比例，全面推动地下综合管廊建设。

《“十四五”全国城市基础设施建设规划》文件提出，持续增强城市基础设施安全韧性能力，因地制宜推进地下综合管廊系统建设，提高管线建设体系化水平和安全运行保障能力，在城市老旧管网改造等工作中协同推进综合管廊建设。在城市新区根据功能需求积极发展干、支线管廊，合理布局管廊系统，加强市政基础设施体系化建设，促进城市地下设施之间竖向分层布局、横向紧密衔接。

本项目的建设将提升城市的整体运行效率、品质，有利于保障城市安全、完善城市功能，有利于提高城市综合承载

能力和城镇化发展质量，打造经济发展新动力，与国家加强城市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

《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》中明确，“重点在北京城市副中心、丽泽金融商务区、北京新机场等地区，结合地下空间综合开发同步建设综合管廊”。《丰台分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》中明确，丽泽金融商务区为地下空间重点利用区，坚持地上地下一体化规划建设，以地下 0-30m 的浅层及次浅层地下空间开发为主，规划建设公共服务设施、交通集散、基础设施等混合功能地下综合体。结合丽泽金融商务区等重点功能区及丰台站重要交通节点，统筹市政需求，因地制宜建设综合管廊。“到 2035 年全区综合管廊总长度力争达到 50km 以上”。

本项目为丽泽金融商务区丽泽路市政综合管廊，项目的实施有利于推动商务区环境升级和服务水平提升，加快丽泽金融商务区地下管网建设，拓展城市发展空间，疏解非首都功能，为实现北京市空间战略发展目标起到良好的推动作用。项目的实施符合北京市及丰台区中长期发展规划要求。

3. 能充分发挥当地资源禀赋

项目所在地丽泽金融商务区区位优势突出，交通基础良好，轨道交通布局密集，未来将形成 M11、M14、M16、大兴机场线、丽金线“五线交汇”的换乘枢纽，是典型的轨道交通导向型开发区域。依托金融、科技、商务等核心功能集聚

效应，区内拥有大量商业可开发资源与大量就业人口，具备建设城市航站楼和综合交通枢纽的先天条件，是首都南部地区功能优化与产业集聚的重点平台，项目建设具备空间资源、产业配套与人流支撑等多重基础优势。本项目为丽泽金融商务区丽泽路市政综合管廊，项目的建设实施有利于加快推进北区地下空间、莲花河丽泽路地下空间一体化、地下交通环廊建设，加强地上、地下空间的集聚型立体化开发，实现丽泽金融商务区高效联通、便捷可达，空间功能立体化、多样化。项目的实施能充分发挥当地生态、文化和交通基础设施等方面的优势。

4. 能有效解决当前瓶颈问题

丽泽金融商务区尚处于开发建设阶段，地铁线路建设工作正在规划筹备中，主次干道尚未完全建设完成，在一定程度上影响了已入驻企业的员工通勤。规划的生态绿地、公园尚未形成体系，医疗、教育、文化、商业等配套设施尚不完善，丽泽金融商务区高品质尚未完全显现，项目的实施将提升丽泽金融商务区基础设施服务水平，保障区域空间结构高效运转，区域基础设施服务水平及经济水平将得到进一步提升。

（二）项目实施的公益性

本项目属于市政和产业园区基础设施－市政基础设施领域项目，项目的实施将改善居民生活环境，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。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，带动周边经济发展，有利于缓解社会矛盾，增进社会稳定，促进和谐社会建设，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 28637 万元，项目偿债资金来源主要为区统筹土地出让收入、入廊费收入、日常维护费收入。本项目债券存续期内预计项目净收益为 34180 万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 倍，项目收益性较好。

二、项目投资合规性与项目成熟度

1. 项目投资合规性

本项目属于市政和产业园区基础设施 - 产业园区基础设施领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

项目单位为北京丽泽金融商务区控股集团有限公司，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，经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；物业管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；停车场服务；社会经济咨询服务；劳务服务（不含劳务派遣）；居民日常生活服务；安全咨询服务。（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。（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。）北京丽泽金融商务区控股集团有限公司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。

本项目主管部门为北京丽泽金融商务区管理委员会。北京丽泽金融商务区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丽泽金融商务区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，已于 2024 年 5 月开工建设，计划于 2027 年 12 月竣工。项目属于市政和产业园区基础设施 - 产业园区基础设施领域项目，以区统筹土地出让收入、入廊费收入、日常维护费收入作为专项债收益来源，运营期为 2028 年至 2032 年。目前本项目已经完成了立项审批、规划审批、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 28637 万元，从资金来源看，本项目计划使用财政安排资金 6321 万元，占比 22.07%；单位自有

资金 16 万元，占比 0.06%；专项债券资金 22300 万元，占比 77.87%。资金合计 28637 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、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计 6337 万元，占比 22.13%，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、单位自有资金和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 月已完成资金支出 6331 万元。

（1）资本金到位可行性

本项目计划投资资本金 6337 万元，其中财政安排资金 6321 万元，单位自有资金 16 万元。截至 2026 年 7 月 28 日已完成财政预算资金支出 6321 万元，单位自有资金 10 万元，还需安排单位自有资金 6 万元，目前企业经营情况良好，企业自筹资金由项目单位纳入预算，按项目建设进度予以保障。

综上，资本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 10700 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）、入廊费收入、日常维护费收入。项目运营期收入合计 38796 万元。本项目土地出让单价参考近年北京市丰台区出让土地的成交价格，入廊费收入、日常维护费收入定价依据北京市相关实施意见及已批复资金申请报告收费标准作为参考依据，并结合本项目实际情况设定。

2. 项目成本预测合理性

依据国家和北京市相关政策文件要求，成本预测考虑了运营成本、财务费用、税费支出。项目运营期成本合计 4616 万元。

3. 项目收益预测合理性

本项目收入合计 38796 万元，扣除成本 4616 万元，则可用于偿还债券本息的预期收益为 34180 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 1.40 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 1.33 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

本项目属于市政和产业园区基础设施—产业园区基础设施领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。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 28637 万元，本项目计划使用财政安排资金 6321 万元，占比 22.07%；单位自有资金 16 万元，占比 0.06%；专项债券资金 22300 万元，占比 77.87%。资金合计 28637 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、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计 6337 万元，占比 22.13%，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 34180 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 1.40 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、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，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。

丰台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收入、入廊费收入、日常维护费收入来解决，若项目相关土地出让收入及运营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，加快推进北区地下空间、莲花河丽泽路地下空间一体化、地下交通环廊建设，加强地上、地下空间的集聚型立体化开发，实现丽泽金融商务区高效联通、便捷可达，空间功能立体化、多样化。项目的实施将推动商务区环境升级和服务水平提升，加快丽泽金融商务区地下管网建设，拓展城市发展空间，疏解非首都功能，为实现北京市空间战略发展目标起到良好的推动作用。

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 14 项，其中定量指标为 11 项，占三级指标比为 78.57%。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丽泽金融商务区管理委员会名下。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，北京丽泽金融商务区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

丰台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。丰台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。丰台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。



中華人民共和國憲法

第一條 中華人民共和國是工人階級領導的、以工农联盟为基础的人民民主专政的社会主义国家。社会主义制度是中华人民共和国的根本制度。禁止任何组织或者个人破坏社会主义制度。

第二條 中华人民共和国的一切权力属于人民。人民行使权力的机关是全国人民代表大会和地方各级人民代表大会。人民依照法律规定，通过各种途径和形式，管理国家事务，管理经济和文化事业，管理社会事务。

第三條 中华人民共和国的国家机构实行民主集中制的原则。全国人民代表大会和地方各级人民代表大会都由民主选举产生，对人民负责，受人民监督。国家行政机关、监察机关、审判机关、检察机关都由人民代表大会产生，对它负责，受它监督。中央和地方的国家机构职权的划分，遵循在中央的统一领导下，充分发挥地方的主动性、积极性的原则。

第四條 中华人民共和国实行依法治国，建设社会主义法治国家。国家尊重和保障人权。

第五條 中华人民共和国实行民族区域自治制度。民族自治地方的自治机关是民族自治地方的人民代表大会和人民政府。民族自治地方的自治机关行使自治权，根据宪法和法律，结合当地民族的具体情况，制定自治条例和单行条例，报全国人民代表大会常务委员会批准后生效。民族自治地方的自治机关保障少数民族的合法权利和利益，维护和发展各民族平等、团结、互助、和谐的关系。

