

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

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 300 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
项目收益与融资平衡报告**

政德审字【2026】ZX 第 300 号

北京市丰台区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券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“本期债券”）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

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“本项目”或“项目”），本项目属于新型基础设施领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

（二）项目单位

本次专项债券申请项目单位为北京丽泽金融商务区控股集团有限公司。

北京丽泽金融商务区控股集团有限公司基本信息

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	长期
统一社会信用代码	911100006976928947		
注册地址	北京市丰台区西站南路 168 号-1010 房间		
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（占股 100%）		

（三）项目区位

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。

（四）项目建设期

本项目属于在建项目，建设期 44 个月，项目已于 2024 年 5 月开工，计划于 2027 年 12 月竣工验收投入使用。

（五）项目审批情况

1. 立项审批。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），总投资 28637 万元，原则上同意该建设项目。

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. 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。项目已于 2024 年 5 月开工。

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。

（六）项目建设内容及规模

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），本项目建设内容是：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 x 2.8 米-口 11.3 米 x 3.3 米，东段标准断面内尺寸为口 9.3 米 x 2.8 米-口 11.5 米 x 3.3 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。

表 1-1 项目主要建设技术指标一览表

单位：万元

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资
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	京丰台发改(核) 〔2024〕72号	土建工程、安装工程、交通导行工程、拆改移工程、文勘破路工程等。	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）。	28637
合计				28637

(七) 项目投资概况

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%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成 类别	工程费 用	工程建设其他 费用	改移费 用	预备费 用	建设期 利息	铺底流 动资金	合计
投资估算 金额	20261	4244	2768	1364	0	0	28637
占比	70.75%	14.82%	9.67%	4.76%	0	0	100.00%

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。本项目专项债券资金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。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券 22300 万元，其中 2026 年发行 10700 万元（本批次申请发行 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，此次专项债融资利率拟定 1.84%），实际执行利率以各期债券票面利率为准。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 2-1 债券发行情况

单位：万元

序号	项目计算期	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息
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

综上，本项目债券存续期内本金为 22300 万元，利息为 2052 万元，本项目债券存续期本息合计为 24352 万元（含尾差），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

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%。项目投资费用估算明细如下：

表 5-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程及费用名称	单位	数量	单价（元）	投资
一	工程费		742.70	27280	20260.81
(一)	西段结构工程	m	562.10	8350	4693.47
1	干线明挖土建工程	m³	7700	5400	4158.11
2	支线明挖段土建工程	m³	991	5400	535.36
(二)	西段基坑支护及降水	m	562.10	107614	6048.99
1	地下连续墙	m³	3911	4300	1681.73
2	桩撑支护	m	1211	20550	2488.61
3	土钉墙	m³	3812	500	190.58
4	土方工程	m³	66891	90	602.02
5	地基处理-级配砂石换填	m³	5345	500	267.25
6	挡土墙	m³	250	2500	62.56
7	袖阀管注浆	m	1428	800	114.24
8	回转钻机静力切割	项	1	6420000	642.00
(三)	西段安装工程	舱公里	2.00	6500000	1302.15
(四)	东段结构工程	m	180.6	24809	4480.54
1	干线暗挖段土建工程	m³	559	2654	1483.54
2	干线顶管段土建工程	m³	1087.8	2755	2997.00
(五)	东段基坑支护及降水	m	180.6		2728.29
1	节点结构	m³	1080.00	5860	632.88
2	土方工程	m³	5040.00	90	45.36
3	地下连续墙	m³	1385.00	4300	595.55
4	注浆加固	m³	350.00	1800	63
5	桩撑支护	m	20.00	24000	48
6	端头加固	m³	1540.00	1800	277.2

序号	工程及费用名称	单位	数量	单价（元）	投资
7	工作竖井	座	1.00	8500000	850
8	预留盖板	m ³	292.00	3000	87.6
9	钻孔桩	根	33.00	39000	128.7
(六)	东段安装工程	舱公里	0.55	6500000	357.37
(七)	涉河工程费	项	1.00	6500000	650
二	工程建设其他费	项			4244.17
1	建设单位管理费	项			400
2	设计费	项		计价格〔2002〕10号文	776.63
3	勘察费	项		市场询价	99
4	项目申请报告编制费	项		计价格〔1999〕1283号	41.91
5	资金申请报告编制费	项		计价格〔1999〕1283号	41.91
6	环评报告编制费	项		计价格〔2002〕125号	5.19
7	洪评报告编制费	项		河道管理范围内建设项目管理规定	41.91
8	招标代理服务费	项		计价格〔2002〕1980号	45.50
8.1	设计				5.94
8.2	工程				35.68
8.3	监理				3.88
9	工程建设监理费	项		发改价格〔2007〕670号	397.51
10	竣工图编制费	项		计价格〔2002〕10号	62.13
11	环境保护税	项		北京市环境保护税核定计算暂行办法	22.11
12	第三方施工基坑监测费	项			100.00
13	全过程造价咨询	项		京标价协〔2022〕71号	314.42
14	临近地铁施工相关服务费用	项		《北京市轨道交通运营安全条例》	680.00

序号	工程及费用名称	单位	数量	单价（元）	投资
14.1	结构及轨道安全性影响评估				70.00
14.2	区间现状检测（工前、工后现状检测）				150.00
14.3	资源补偿费				50.00
14.4	14号线技术服务费				100.00
14.5	第三方监测费				310.00
15	考古勘探、发掘项目	项		国家文物局（文物字第248号）	50.00
15.1	考古勘探费				10.00
15.2	考古发掘费				40.00
16	占据路费	项	1.00		395.95
17	交通导行	项	1.00		400.00
18	穿越道路、侧穿桥桩费用	项		《地下工程穿越交通设施安全监 管暂行办法（2018年修订）》	220.00
19	管廊工程质量检测费	项		《建设工程质量检测管理办法》 （第57号）	150.00
三	改移费	项	1.00		2768.00
1	改移工程	项	1.00		360.00
1.1	西侧 D300 污水	公里	0.30	330000	10.00
1.2	西侧 D600 上水	公里	0.30	6600000	200.00
1.3	东侧 10KV 改移	项	1.00		100.00
1.4	东侧电力隧道改移	项	1.00		50.00
2	西侧通讯保护	条公 里	88.89	45000	400.00
3	东侧通信改移	条公 里	47.37	350000	1658.00
4	树木伐移	棵	45.00	22222	100.00
5	拆除现状路灯	根	9.00	55556	50.00
6	移动信号塔改移	座	1.00	2000000	200.00

序号	工程及费用名称	单位	数量	单价（元）	投资
四	预备费	项			1363.65
五	工程总投资				28636.63

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算 28637 万元，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。分年度筹措计划如下：

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	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%	

（三）项目收益预测

1. 收入来源和基本假设

运营期内，本项目经营性收入合计 38796 万元，包括：项目专项收入 14646 万元，对应的政府性基金收入 24150 万元。

表 5-3 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	项目专项收入	14646
2	政府性基金收入	24150
合计		38796

(1) 项目专项收入

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。具体分析如下：

①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。本项目以一次性入廊费作为运营收入考虑，相关运营运维费用（日常维护费）以项目正常运营年度实际产生成本为准，由入廊管线单位承担。

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 5-4 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 5-5 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

规划管线		入廊长度
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 5-6 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	15.54	15.54	15.54	0.00	0.00

收入类型	收入数据	分年收入				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	缆) (km)					
	收费标准	372.27	372.27	372.27	372.27	372.27
	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

②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120万元/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 5-7 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

③专项收入合计

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 5-8 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

(2) 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。

A. 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 宗商业金融服务业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 5-9 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

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)
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。

B. 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。

C. 本项目计划出让的居住用地单价

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，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 5-10 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，预计本项目土地出让收入为 241500 万元。详见下表：

表 5-11 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/㎡）	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。

（3）运营收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 5-12 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入					
	2028	2029	2030	2031	2032	合计
专项收入	4330	4330	5731	127	127	4330
政府性基金收入	0	0	0	24150	0	0
合计	4330	4330	5731	24277	127	4330

2. 成本和基本假设

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

（1）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 5-13 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

（2）财务费用

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 5-14 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

（3）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。

本项目税费支出共计 2125 万元，详见下表：

表 5-15 项目分年度税费支出表（含尾差）

单位：万元

序号	税费类型	分年运营支出					
		2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	增值税及附加	0	0	0	0	0	0
1	增值税（销项）	0	347	347	463	0	0
2	进项税额（年初）	1913	1913	1566	1219	756	756
3	运营进项税	0	0	0	0	0	0
4	当年抵扣额	1913	1913	1566	1219	756	756
5	进项税额（年末）	1913	1566	1219	756	756	756
6	当年交纳增值税额	0	0	0	0	0	0
7	城建税	0	0	0	0	0	0
8	教育费附加	0	0	0	0	0	0
9	地方教育费附加	0	0	0	0	0	0
二	所得税	0	559	608	958	0	0
	合计	0	559	608	958	0	0

(4) 运营成本合计

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 5-12 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

3. 项目净收益分析

运营期内，本项目收入合计 38796 万元，扣除运营期支出 4616 万元，则运营期内的预期收益为 34180 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 5-13 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益					合计
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
项目收入	4330	4330	5731	24277	127	38796
运营支出	1096	1146	1496	538	341	4616
收益	3234	3185	4235	23740	-213	34180

六、评估结论

1. 项目净收益覆盖债券还本付息情况

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。详见下表：

表 6-1 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

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	197	197	
2028 年	3234	0	410	410	
2029 年	3185	0	410	410	
2030 年	4235	0	410	410	
2031 年	23740	10700	410	11110	
2032 年	-213	11600	213	11813	
合计	34180	10700	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本息的覆盖倍数为 1.40 倍，能够合理保障本息，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。

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	32471	34180	35889
债券还本付息额	24352	24352	24352
债券本息覆盖率	1.33	1.40	1.47

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

本项目是新型基础设施领域项目，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）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

2026 年 8 月 5 日



照执业高

(副本) (1-1)

统一—社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)

普通合伙企业

执行事务合伙人 仇凌

范围广泛

许可项目：代理记账；注册会计师业务。（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）

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504



登记机关

2022年06月13日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场工作应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

國家市場監督管理總局

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
---	---



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
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	Full name	性别	Sex	出生日期	Date of birth	工作单位	Working unit
刘勇	Male	1973-04-12	1973-04-12	扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）	扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）		

身份证号码: _____
Identity card No. _____





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

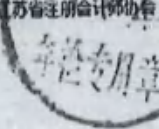
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



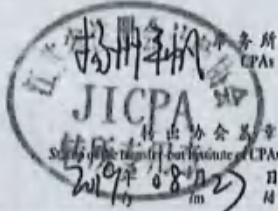

仇凌(321000340042)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

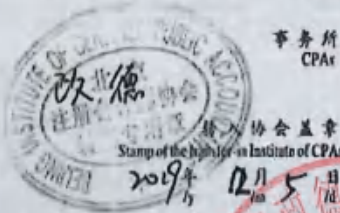


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



10

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

11

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2017年年检
江苏省注册会计师协会



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

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.



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



姓名：仇凌
证书编号：321000340042

年 月 日
/y /m /d

7

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042

北京政德会计师事务所

× 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	年检结果
2025年08月	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 中国注册会计师协会	姓名: 魏 芳 Sex: 女 出生日期: 1971-05-18 Date of birth: 1971-05-18 工作单位: 山西晋源会计师事务所(普通合伙) Working unit: 山西晋源会计师事务所(普通合伙) 身份证号码: 140100197105180011 Identity card No.: 140100197105180011 
证书编号: 140100810 No. of Certificate: 140100810 批准注册协会: 山西省 Authorized Institute of CPAs: 山西省 发证日期: 2010 年 11 月 01 日 Date of Issuance: 2010 11 01	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	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	同意调出 Agree the holder to be transferred from
 转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2017年4月20日	 转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2017年8月18日
同意调入 Agree the holder to be transferred to	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	 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2017年12月5日

年度检验登记 Annual Renewal Registration	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.	本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.
	
2017年4月11日	2017年4月25日



X cmis.cicpa.org.cn

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

通过

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过



