2025年北京市政府专项债券（三十八期）

北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目（调增）

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 ..... - 3 -
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 ..... - 7 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 9 -
一、编制依据及原则 ..... - 9 -
二、估算范围 ..... - 10 -
三、估算说明 ..... - 11 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 14 -
五、资金筹措 ..... - 14 -
六、组合融资 ..... - 15 -
第三章 项目收入分析 ..... - 17 -
一、项目专项收入分析 ..... - 17 -
二、项目安排财政资金 ..... - 24 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 29 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 30 -
一、运营成本支出 ..... - 30 -
二、财务费用支出 ..... - 30 -
三、税费支出 ..... - 31 -
四、其他支出 ..... - 32 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 34 -

一、项目收益分析 ..... - 34 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 34 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 36 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 38 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 39 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 40 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 . - 40 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ... - 43 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 44 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ... - 46 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 47 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ... - 48 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 49 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ... - 50 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 50 -
第七章 项目风险控制 ..... - 51 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 . - 51 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 . - 52 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 . - 52 -
第八章 还款保障情况 ..... - 54 -
一、还款责任及保障 ..... - 54 -
二、项目资产管理 ..... - 55 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ... - 55 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 57 -

第一章　项目概况

北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目，项目总投资497955万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额152800万元，已发行0万元，本批次申请发行95600万元，通过将2025年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目专项债券资金调增至本项目95600万元，债券利率1.70%，债券期限5年；后续批次发行57200万元。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

项目全称为北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2602-110000-04-01-478167，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P26110106-0002。

二、项目地点

本项目建设地点位于北京市丰台区丽泽金融商务区北区，东至规划莲花河西路东侧绿地内，南至规划三路居南街北红线，西至规划金湾北路西侧绿地内，北至规划三路居路南侧绿地。

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《关于北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京丰台发改（审）〔2026〕24号），本项目建设内容为项目实施范围涉及北区六块建设用地（FT00-0609-0058、0059、0060、0061、0062、0063）及周边道路及绿地，具体内容为实施四块建设用地（FT00-0609-0059、0060、0062、0063）地下空间、两块建设用地（FT00-0609-0058、0061）的地下综合管廊、上述六块建设用地周边道路及绿地的地下空间、出地面附属设施；地上总建筑规模约0.15万平方米，地下总建筑规模约37.46万平方米。项目分为基础设施和综合开发配套两部分，其中

基础设施包括综合管廊及监控中心、轨道交通附属设施、城市公共人行城市通廊、城市公共车行地下连通道、基础设施配套机房、变电站等；综合开发配套包括能源站、综合配套、机动车库（含人防车库）、非机动车库、设备用房等（具体用地规模、准确建筑规模以规自部门最终审定方案为准）。

四、项目投资情况

本项目总投资497955万元，其中工程费用420252万元，占比84.40%；工程建设其他费用43962万元，占比8.83%；预备费22819万元，占比4.58%；建设期利息10922万元，占比2.19%。

从资金来源看，本项目计划使用财政资金333667万元，占比67%；专项债券资金152800万元，占比30.69%；轨道专项资金11488万元，占比2.31%。资金合计497955万元。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

本项目为新建项目，建设期 30 个月，拟于 2026 年 7 月完成初步设计，2026 年 8 月完成施工招标，2026 年 9 月开工建设，预计 2028 年 12 月竣工验收投入使用。

本项目运营期 4 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。本项目为审批制项目。2026 年 2 月 10 日，北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京丰台发改（审）〔2026〕24 号），同意项目建设。

2. 用地审批。2026 年 2 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2026）丰不动产权第 0008549 号），载明权利人为北京丽泽金融商务区控股集团有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇村道路用地，面积 111073.45 平方米。

3. 规划审批。2026 年 2 月 2 日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目“多规合一”协同意见的函》（京规自基础策划（丰）函[2026]0010 号），载明北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目位于北京丽泽金融商务区北区，西南二环与西南三环之间，东至规划莲花河西路东侧绿地内，南至规划三路居南街北红线，西至规划金湾北路西侧绿地内，北至规划三路居路南侧绿地。依据《北京丽泽金融商务区规划综合实施方案》《关于丽泽北区地下基础设施及综合开发配套项目设计方案及相关手续办理情况的请示》（丰丽泽管文[2026]2 号），本次申报项目范围涉及六块建设用地

(FT00-0609-0058、0059、0060、0061、0062、0063)及周边道路及绿地，具体内容为实施四块建设用地(FT00-0609-0059、0060、0062、0063)地下空间、两块建设用地(FT00-0609-0058、0061)的地下综合管廊、上述六块建设用地周边道路及绿地的地下空间、出地面附属设施。

本项目总用地面积约11.15公顷(具体用地面积以钉桩为准)，用地性质为B4综合性商业金融服务业用地、S1城市道路用地及G1公园绿地。主体工程为地下五层(局部存在夹层)，地上总建筑规模约0.15万平方米，地下总建筑规模约37.46万平方米，整体埋深为26.05米，设置1915辆机动车位、全部位于地下，设置1290辆非机动车位，其中922辆位于地下。依据项目建设使用功能划分，本项目分为基础设施和综合开发配套两部分，其中基础设施类使用功能包括综合管廊及监控中心、轨道交通附属设施、城市公共人行城市通廊、城市公共车行地下连通道、基础设施配套机房、变电站，建筑面积约12.98万平方米；综合开发配套类使用功能包括能源站、综合配套、机动车库(含人防车库)、非机动车库、设备用房，建筑面积约24.48万平方米。本项目市政站点包括110KV变电站和北区2#能源站;其中变电站位于0059地块，能源站位于0060地块。准确建筑规模、分项规模、埋深、停车位、构筑物尺寸等以最终审定方案为准。

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。此项手续正在办理中，预计近期取得。

7.公开招投标。项目初步设计、勘察、监理采用公开招标方式于公共资源交易中心公开招标，确定设计中标单位：北京市建筑设计研究院有限公司、勘察中标的单位：北京中联勘工程技术有限责任公司、监理中标单位：北京市曙晨工程建设监理有限责任公司；工程施工采用公开招标方式于公共资源交易中心公开招标，目前已完成资审，尚未完成开评标工作。

综上，北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目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

根据北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京丰台发改（审）〔2026〕24号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1.北京市住房和城市建设委员会发布的2016年《北京市建设工程概算定额》；

2.北京市住房和城乡建设委员会发布的2025年第11期《北京工程造价信息》；

3.《北京市轨道交通场站与周边用地一体化规划建设实施细则（试行）》；

4.《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发〔2021〕303号）；

5.国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）；

6.国家发展计划委员会关于印发《招标代理服务费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）；

7.国家发展和改革委员会文件《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）；

8.《北京市发展和改革委员会关于建设工程监理招投标交易服务收费标准的函》（京发改〔2004〕737号）；

9.《北京市发展和改革委员会关于调整本市建设工程施工和设备招投标及专业劳务发包承包交易服务收费标准有关问题的函》（京发改〔2017〕378号）；

10.《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价字〔1999〕1283号）计列；

11.国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号）；

12.北京市城乡建设委员会《关于编制基本建设工程竣工图取费标准的批复》（京建规字1986年97号）；

13.建设部《关于印发〈市政公用工程投资估算编制办法〉的通知》（建标〔2007〕164号）规定；

14.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；

15.《北京市发展和改革委员会关于降低本市水土保持补偿费收费标准的通知》（京发改〔2017〕945号）；

16.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、预备费用、建设期利息等。工程费用包括土护降及桩基础、基础设施及变电站、轨道附属设施、综合开发配套及能源站、拆改移费用、市政工程费、16号线区间范围桩基础工程等；工程建设其他费用包括前期工程费、场地准备及临时设施费、16号线代建部分工程建设其他费、项目建设管理费、建设项目前期工作咨询费、勘察费（含测绘费）、设计费、监理费、招标代理服务费、竣工图编制费、环保税、4地块地上建筑预留深化设计、基坑支护监测费、北区项目临近地铁16号线施工相关服务费用、工程保险费等。

三、估算说明

1.本工程定额采用如下:

除信息、FAS、BAS、电力外的其他工程均采用北京市住房和城市建设委员会发布的2016年《北京市建设工程概算定额》。具体采用定额如下:

本项目主体结构投资核算采用2016年《北京市建设工程概算定额》以及相关取费标准，基坑部分和轨道交通工程借用2016年《北京市建设工程概算定额》中的《城市轨道交通工程概算定额》。

北京市住房和城乡建设委员会发布的2023年第1期《北京工程造价信息》。

北京地区同类工程技术经济指标。

2.工程建设其他费取费依据如下:

建设单位管理费:本项目资金来源根据功能性质和未来归属,由丽泽土地出让收益返还、二级开发竞得人购买等,投资模式与土地一级开发模式更接近,因此,综合开发配套等工程建设单位管理费参照土地一级开发计算方式,根据京规自发〔2021〕203号文,以开发总投资为基数,按照基数的3%计算;基础设施按照费率1.5%计取。

项目建议书编制费、可行性研究报告编制费:按照计价格〔1999〕1283号文件规定,以总投资为基数计取。

节能报告编制费:参照可行性研究报告编制费的80%计取。

工程勘察费:依据合同计取。

工程设计费:依据本项目的建设内容、规模和难度,参照《工程勘察设计收费标准》(2002年)估算。

工程建设监理费:参照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格〔2007〕670号)计取。

招标代理服务费:参照《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格〔2002〕1980号)计取。

竣工图编制费:按照设计费的8%计取。

交通影响评价费：结合市场行情暂估，按照3元/平方米计取。

水影响评价费：依据京水务法〔2014〕89号文计取。

地震安全性评价费：依据京发改〔2009〕507号计取。

地质灾害性评价费：按照《国家发改委办公厅、国土资源部办公厅关于征求对地质灾害危险性评估收费管理办法意见的函》（发改办价格〔2006〕745号）计取。

环保税：按照北京市环境保护税核定计算暂行办法计取。

专项论证费：结合实际工作内容需要暂估。

社会稳定分析报告编制费：参照可行性研究报告编制费计取。

水体保持补偿费：以用地面积为基数，按0.3元/平方米计取。

文物保护费、基坑支护监测：结合实际工作内容需要暂估。

测绘费：按照勘察费5%计取。

临近地铁16号线施工相关服务费用：按照《北京市轨道交通运营安全条例》、北京市地铁运营有限公司《运营线路安全保护区外部工程技术配合管理办法》等文件计取。

安全评价咨询服务费：暂估；

城市防涝费用：按照75万元计入；

工程保险费：按照工程费的0.5%计算；

3.预备费：按工程费用和工程建设其他费用之和的5%计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资497955万元，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	420252	84.40%
1.1	建筑工程费	371179	74.54%
1.2	安装工程费	15498	3.11%
1.3	设备购置费	33574	6.74%
2	工程建设其他费用	43962	8.83%
3	预备费用	22819	4.58%
建设投资小计		487033	97.81%
4	建设期利息（发行费用）	10922	2.19%
5	铺底流动资金	0	0
项目总投资合计		497955	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资497955万元，从资金来源看，本项目计划使用财政安排资金333667万元，占比67%；专项债券资金152800万元，占比30.69%；轨道专项资金11488万元，占比2.31%。资金合计497955万元。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、轨道专项资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计345155万元，占比69.31%，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	2028 年	合计	各类型占比
财政安排资金	37094	174959	121614	333667	67%
轨道专项资金	5744	2872	2872	11488	2.31%
专项债券	95600	57200	0	152800	30.69%
其中：用作项目资本金	0	0	0	0	
合计	138438	235031	124486	497955	100.00%
分年度占比	27.80%	47.20%	25.00%	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345155万元，其中财政安排资金333667万元，轨道专项资金11488万元。依据项目工程建设进度按期投入，能够合理保障本项目资本金需求。本项目计划发行专项债券152800万元，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152800万元，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	95600	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2027年	57200	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，全部投向于地下基础设施及综合开发配套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：土护降及桩基础工程、基础设施及变电站工程、轨道附属设施工程、综合开发配套及能源站工程、拆改移工程、临水临电工程、市政工程、16号线区间范围桩基础工程等。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190908万元，包括：人防出租车位收入3067万元，非人防出售车位收入52450万元，综合配套部分出售收入126328万元，充电桩服务费收入9063万元。

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	人防出租车位收入	3067
2	非人防出售车位收入	52450
3	综合配套部分出售收入	126328
4	充电桩服务费收入	9063
合计		190908

（一）人防出租车位收入分析。

1. 收入定价

目前非居住开发项目停车收费暂无统一收费标准，通常根据市场指导价格实施，定价与商圈成熟程度、项目品质、项目入驻企业、物业管理需求等相关。故选取北京市同类或

类似枢纽及商圈收费标准作为参考依据，进行测算，具体参考如下：

表 3-2 收费标准参考依据表

商圈名称	停车场名称	收费标准
北京西站	南广场地下车库	20 元/时
北京南站	东、西地下停车场	12 元/时
大兴机场	P1 停车楼地下 1M 层（计时停车区）	12 元/时
	P3 停车楼（B1 层，长时停车区）	70 元/24 小时
丽泽南区	丽泽 SOHO 地下停车场	10 元/小时
	丽泽龙湖天街地下停车场	8 元/小时
王府井	王府中环停车场	10 元/时
	工美大厦	10 元/时
西单	汉光百货停车场	10 元/时
	君太百货停车场	12 元/时
	华威大厦停车场	10 元/时
国贸	银泰中心停车场	10 元/时
	国贸商城停车场	8 元/时

本项目停车位划分为意向合作方部分及非意向合作方部分，参考枢纽及同类商圈停车收费，本项目停车收费标准暂按照 8 元/小时/车位、每天有效停车时间 5 小时、每月有效停车天数 20 天计算。考虑到项目停车位已有意向合作方，且双方就数量及单价已初步达成一致意见，其租用车位暂预计为 502 个。2029 年非意向合作单位停车率按照每个停车位每月停车 60 个小时计算，意向合作方停车率按照每个停车位每月停车 100 个小时计算。2030 年非意向合作方停车率按照每个停车位每月停车 80 个小时计算，意向合作方停车率

按照每个停车位每月停车100个小时计算。2031年及2032年非意向合作方停车率按照每个停车位每月停车100个小时计算，意向合作方停车率按照每个停车位每月停车100个小时计算。

2.付费对象规模

本项目综合开发配套部分停车位数量为1915个，其中人防出租车位数量为851个（目前已确定意向合作方部分车位数量为502个，则非意向合作方部分车位数量为349个）。

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人防出租车位收入3067万元。

（二）非人防出售车位收入分析。

1.收入定价

目前非居住开发项目停车售卖暂无统一售卖标准，通常根据市场指导价格实施，定价与商圈成熟程度、项目品质、项目入驻企业、物业管理需求等相关。故选取北京市同类或类似枢纽及商圈成交价格作为参考依据，枢纽本身车位通常不出售，以周边高端住宅或商务楼车位价格作为参考依据，进行测算，具体参考如下：

表3-3 收费标准参考依据表

商圈名称	停车场名称	成交价格
北京西站	地下车库	50万—80万/个

商圈名称	停车场名称	成交价格
北京南站	地下停车场	50 万—80 万/个
大兴机场	地下停车场	60 万—100 万/个
望京	望京 SOHO 地下停车场	65 万—100 万/个
三里屯	三里屯 SOHO 地下停车场	90 万—110 万/个
金融街	金融街购物中心停车场	90 万—120 万/个
	中海凯旋等高端住宅区停车场	100 万—150 万/个
国贸	银泰中心停车场	100 万—120 万/个
	国贸商城停车场	90 万—120 万/个

本项目停车位划分为非意向合作方部分及意向合作方部分，参考枢纽及同类商圈停车位成交价格，2029—2031年非意向合作方部分售卖标准暂按照 60 万/车位计算，意向合作方部分售卖标准暂按照 26.5 万/车位计算。2029—2031年售卖率按照 20%、30%、50%计算年收入。

意向合作方部分车位价格低于非意向合作方部分，核心基于意向合作方作为丰台区重要战略合作伙伴的战略地位与深度协同价值，具备充分合理的商业逻辑与战略考量。意向合作方与本项目建立多维度、长期性业务绑定，双方围绕丽泽金融商务区国际金融城开发形成紧密战略合作。意向合作方已就车位明确合作意向，同步有较为明确的土地竞买意向，拟竞买 T00-0609-0065 地块（该地块位于项目实施范围内，现该地块已于 2026 年 3 月 25 日挂牌，现正处于用地预申请公示阶段），该地块开发与区域规划、产业政策高度协同，对片区整体打造具有关键支撑作用。同时，意向合作方在项目前期即明确资金投入安排，若成功竞得地块，后续计

划投资建设高端商业中心，持续赋能丽泽北区产业集聚与配套升级。基于意向合作方的战略地位、长期投入承诺与区域开发带动效应，本次与意向合作方交易实行差异化定价，旨在深化政企协同、保障重点项目落地、助力区域整体高质量发展，符合市场化合作原则与长期共赢导向。

2. 付费对象规模

本项目综合开发配套部分停车位数量为 1915 个，其中非人防出售车位数量为 1064 个（目前已确定意向合作方部分车位数量为 340 个，则非意向合作方部分车位数量为 724 个）。

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非人防出售车位收入 52450 万元。

（三）综合配套部分出售收入分析。

1. 收入定价

目前地下经营商业项目尚无统一的售价标准，通常参照市场指导价格并结合具体项目情况确定。实际定价水平受商圈成熟度、项目自身品质、入驻企业类型以及物业管理需求等多种因素影响。基于此，本次评估选取北京市同类或类似经营商业项目的实际成交价格作为参考依据，具体参照情况如下:

表 3-4 收费标准参考依据表

地下商业名称	面积	出售单价（万元/平方米）
京东 MALL	1450 平方米	2.60
花乡地块配套	1000 平方米	2.30
首钢园融石广场	1300 平方米	2.50

本项目综合开发配套其他部分可分为三部分，一是可经营商业已与意向合作方达成合作意向部分暂以 3417 元/每平方米出售，剩余 40070 平方米考虑市场参考价及市场下行趋势，基于谨慎性原则，暂定以 20000 元/每平方米出售，出售对象待确定；二是能源站建设成本由后续运营单位承担，预计形成收入 9018 万元；三是设备用房，预计按成本价 8241 元/每平方米出售。2029—2031 年售卖率按照 20%、30%、50%计算年收入。

说明：潜在意向购买单位 3417 元/每平方米仅涵盖一次结构支出及部分管理费用，未包含土护降、人防工程、商业配套等相关支出。其中，人防工程成本较高，而商业部分单位成本相对较低。此外，潜在意向购买单位作为丰台区战略合作伙伴，具备明确的区域开发协同意图。其已意向参与丽泽金融商务区北区 65 号地块的获取，助力该区域地块去化；同时，计划购买 62、63 号地块的商业部分，拟打造高端商业中心，进一步支撑丽泽金融商务区北区的整体建设。

2. 付费对象规模

本项目综合开发配套其他部分可分为三部分，一是可经营商业面积共计 72070 平方米，其中 32000 平方米已与合作

单位（意向合作方）达成合作意向，剩余 40070 平方米出售对象待确定；二是能源站 1 个；三是设备用房 31835 平方米。

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综合配套部分出售收入126328万元。

（四）充电桩服务费收入分析。

1. 收入定价

每个充电桩每小时有效充电量约为 60 度，每日有效充电时长为 4 小时，年充电量约为 87600 度，每度电收取服务费 0.8 元。考虑到项目于 2028 年刚刚建成，充电桩使用率及服务收入需随区域商业氛围和人流量的提升逐步释放，基于谨慎性原则，预测 2029 年按满负荷收入的 20%进行测算，2030 年按 50%测算，2031 年起按 100%测算。

充电桩使用率 100%并非指全天不间断充电，而是指在预计的每日 4 小时有效充电窗口期内实现满负荷运行。

2. 付费对象规模

近年来，电动汽车产业呈现快速发展态势。顺应行业发展趋势及绿色出行需求，本项目规划在停车场区域配套建设充电桩设施，共计安装充电桩 479 个。

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充电桩服务费收入 9063 万元。

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 3-5 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			
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	人防出租车位收入	683	750	817	817
2	非人防出售车位收入	10502	15723	26225	0
3	综合配套部分出售收入	25266	37898	63164	0
4	充电桩服务费收入	671	1678	3357	3357
合计		37122	56050	93563	4174

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 FT00-0609-0058、FT00-0609-0059，共 2 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 31290 万元，包括：区统筹土地出让净收入 31290 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—2025年6宗多功能商业办公土地出让情况，以6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3-6 可比地块信息表

序号	地块名称	用地规划	建筑面积（㎡）	成交日期	成交楼面价（元/㎡）
1	北京市丰台区丽泽金融商务区FT00-0612-0016等地块F3其他类多功能用地、S32公交场站设施用地	F3	298,100.00	2023/6/13	22,811.14
2	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
3	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
4	北京市海淀区六郎庄项目HD00-1010-0002、0003、0004地块F3其他类多功能用地	F3	52,941.75	2025/2/18	23,006.42
5	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
6	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

土地价格测算采用基准地价法和市场法进行测算，采用基准地价法测算成交价约为2.43万元/平方米，采用市场法测算，成交价2.34万元/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14.90万平方米、建设周期3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，确定以市场比较法测算结果 2.34 万元/平方米作为本宗地土地成交价格测算依据。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，在市场比较法结果基础上给予 10% 风险调整，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，目前处于正式公告状态（未成交），挂牌起始价约 1.8 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 0058、0059 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，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 FT00-0609-0058、FT00-0609-0059，共 2 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 2029 年办理土地入市交易程序，土地出让计划如下表:

表 3-7 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	FT00-0609-0058	9633.38	63500	B4 商业金融	2029
2	FT00-0609-0059	13620.44	85500	B4 商业金融	2029

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 312900 万元。详见下表:

表 3-8 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	FT00-0609-0058	9633.38	63500	B4 商业金融	2.10	108585	2029	133350
2	FT00-0609-0059	13620.44	85500	B4 商业金融	2.10	146205	2029	179550

4. 地块开发成本

本项目出让地块编码：FT00-0609-0058、FT00-0609-0059，2个地块土地开发成本均为1.71万元/平方米，地块开发成本共计254790万元。

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17433万元。

6.专项资金计提支出

依据北京市财政局北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二〔2005〕855号）、《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011号）、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）、《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）及近几年丰台区实

际基金计提情况，本项目计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等政策性资金等政策性资金 9387 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 31290 万元。

（二）财政补助收入。

无。

（三）其他财政资金。

无。

表 3-9 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			
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	对应的政府性基金收入	31290	0	0	0
1.1	统筹土地出让净收入	31290	0	0	0
合计		31290	0	0	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 3-10 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入			
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	专项收入	37122	56050	93563	4174
2	对应的政府性基金收入	31290	0	0	0
合计		68412	56050	93563	4174

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 7778 万元，包括：运营成本 638 万元，财务费用 7140 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 638 万元，包括：车位管理费 408 万元、充电桩运维费用 230 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	车位管理费	408
2	充电桩运维费用	230
合计		638

（一）车位管理费成本分析。

人防出租车位每年每车管理费为 0.12 万元，2029 年至 2032 年的人防出租车位运营管理总费用为 408 万元。

（二）充电桩运维费用成本分析。

充电桩共计 479 个，每个充电桩每年运维费用为 0.12 万元，2029 年至 2032 年的充电桩运维费用合计为 230 万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

4-2 项目分年度运营成本表（含尾差）

单位：万元

序号	运营成本类型	分年运营成本			
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	车位管理费	102	102	102	102
2	充电桩运维费用	57	57	57	57
合计		160	160	160	160

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 7140 万元，包括：专项债券付息 7140 万元。本项目财务费用支出详见下表：

表 4-3 项目分年度财务费用支出表

单位：万元

序号	财务费用类别	分年收入			
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	专项债券付息	2598	2598	972	972
合计		2598	2598	972	972

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.人防出租车位收入增值税销项税率按 9%，非人防出售车位收入增值税销项税率按 5%，综合配套部分出售收入增值

税销项税率按5%，充电桩服务费收入增值税销项税率按13%；

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4-4 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				
		2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	增值税	0	0	0	0	0
1.1	增值税（销项）	0	1837	2808	4710	454
1.2	进项税额（年初）	37188	37188	35356	32553	27847
1.3	运营进项税	0	5	5	5	5
1.4	当年抵扣额	37188	37193	35361	32557	27852
1.5	进项税额（年末）	37188	35356	32553	27847	27398
1.6	当年交纳增值税额	0	0	0	0	0
2	城建税	0	0	0	0	0
3	教育费附加	0	0	0	0	0
4	地方教育费附加	0	0	0	0	0
5	所得税	0	0	0	0	0
合计		0	0	0	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 4-5 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			
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	运营成本	160	160	160	160
2	财务费用	2598	2598	972	972
3	税费支出	0	0	0	0
合计		2757	2757	1132	1132

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			
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目收入	68412	56050	93563	4174
运营支出	2757	2757	1132	1132
收益	65655	53292	92431	3042

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 152800 万元，其中 2026 年发行 95600 万元，通过将 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目专项债券资金调增至本项目 95600 万元，债券利率 1.70%，债券期限 5 年（本次使用调增资金暂时以 2026 年 8 月 1 日作为利息分割日，原则上利息分割日之前的利息归属原调减项目承担，利息分割日之后的利息归属本项目承担）；2027 年发行 57200 万元，债券期限为 5 年，债券利率 1.70%（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15BP以上估计)，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。2026年使用调增专项债券资金情况表、分年度还本付息明细如下：

表5-2 2026年使用调增专项债券资金情况表

单位：万元

债券名称	发行年度	债券期限、利率	调减项目情况				调增项目情况		
			区划	调减项目名称	拟调减金额	调减原因	区划	调增项目名称	调增金额
2025年北京市政府专项债券（三十八期）	2025年	5年，1.70%	朝阳区	朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目	95600	收回2024年启动的城中村改造项目专项债务限额。	丰台区	北京丽泽金融商务区北区地下基础设施及综合开发配套项目	95600

表5-3 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	95600	0	95600	1.70%	0	0
2	2027年	95600	57200	0	152800	1.70%	677	677
3	2028年	152800	0	0	152800	1.70%	2598	2598
4	2029年	152800	0	0	152800	1.70%	2598	2598
5	2030年	152800	0	95600	57200	1.70%	2598	98198
6	2031年	57200	0	0	57200	1.70%	972	972
7	2032年	57200	0	57200	0	1.70%	972	58172
合计			152800	152800			10415	163215

（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 5-4 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	677	677	
3	2028 年	0	0	2598	2598	
4	2029 年	65655	0	2598	2598	
5	2030 年	53292	95600	2598	98198	
6	2031 年	92431	0	972	972	
7	2032 年	3042	57200	972	58172	
合计		214419	152800	10415	163215	
本息覆盖倍数		1.31				

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 1.31，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 1.31。

（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 190908 万元、对应的政府性基金收入 31290 万元，合计 222198 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**	**497955**
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	333667
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	333667
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>=AF	152800
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	11488
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	497955
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	493738
（二）财务费用-专项债券付息	O	4218
（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	**222198**
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	31290
其中：对应的政府性基金收入	AG	31290
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	190908

收支类别	公式	金额
（三）其他收入	T>=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	7778
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	638
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	7140
（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	
五、专项债券还本	E	152800
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1.31倍，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.31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致同会计师事务所（特殊普通合伙）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

2026 年全国两会审议通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》中明确提出，促进服务业优质高效发展，实施服务业扩能提质行动，深化服务领域改革开放，完善支持政策体系，全面提升服务业质量效率和竞争力，更好发挥服务业支撑产业升级、满足民生需要、带动就业扩容的作用。扩大服务业高水平对外开放，吸引国际知名企业在华投资经营，创新服务业融资和用地模式，完善普惠服务价格形成机制和配套政策，鼓励利用存量资源改建服务设施。

丽泽金融商务区是北京市级重点产业园区，具体定位为“新兴金融产业集聚区”和“首都金融改革试验区”，属于国家服务业扩大开放综合示范区和中国（北京）自由贸易试验区建设中的重点园区之一。本项目包含的市政综合管廊、能源站、变电站等市政设施也为丽泽北区建设、轨道交通和航站楼提供区域性的能源服务，将加快丽泽金融商务区的基础设施建设，构筑产业发展新优势，符合国家政策导向。

2. 高度契合地区规划

依据《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，北京市要聚焦价值链高端环节，促进金融、科技、文化创意、信息、商务服务等现代服务业创新发展和高端发展，优化提升流通服务业，培育发展新兴业态。培育壮大与首都战略定位相匹配的总部经济，支持引导在京创新型总部企业发展。《丰台分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》明确提出，高水平建设丽泽金融商务区，建设新兴金融产业集聚区、首都金融改革试验区，积极推动丽泽金融商务区与金融街一体化发展，打造以人为本、高效优质、低碳智慧、国际一流的新一代商务区。

本项目作为北京丽泽金融商务区的重要组成，承载了联动周边资源，组织大量办公、商业、换乘人流的交通和购物需求的功能，同时项目包含基础设施、综合开发配套、市政站点、轨道及附属设施，其建设对于保证商务区功能定位及城市设计目标的实现，将北京丽泽金融商务区打造成为设施完善、环境优美、服务一流、功能突出、交易活跃的国内一流、国际化的新兴金融产业功能区，使其成为拉动首都经济发展的新引擎。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。本项目的实施，是提升金融服务首都“四个中心”建设和京津冀协同发展的能力，促进金融与科技和实体经济融合发展的“必要之举”。

4.能有效解决当前瓶颈问题

丰台区基础设施相对滞后，公共服务与中心城区仍有差距，客流分布不均、城市功能不完善等问题依然存在。项目的实施可有效缓解区域交通瓶颈，增强区域与首都核心区的联通能力，提升城市南部发展能级和空间承载能力，项目的实施将提升丽泽金融商务区基础设施服务水平，能有效疏解交通压力，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 497955 万元，项目偿债资金来源主要为区统筹土地出让收入、人防出租车位收入、非人防出售车位收入、综合配套部分出售收入、充电桩服务费收入。本项目债券存续期内预计项目净收益为 214419 万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍，项目收益性较好。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

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

本项目属于新建项目，计划于 2026 年 9 月开工建设，计划于 2028 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、人防出租车位收入、非人防出售车位收入、综合配套部分出售收入、充电桩服务费收入作为专项债收益来源，运营期为 2029 年至 2032 年。目前本项目已经完成了立项审批、用地审批、规划审批等手续办理，其他审核文件正在有序推进落实。综上，项目建设投资手续比较完备，具有一定的成熟度

三、项目资金来源和到位可行性

1. 资金来源合规性

本项目总投资估算从资金来源看，本项目计划使用财政安排资金 333667 万元，占比 67%；专项债券资金 152800 万元，占比 30.69%；轨道专项资金 11488 万元，占比 2.31%。

资金合计497955万元。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、轨道专项资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计345155万元，占比69.31%，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、轨道专项资金和地方政府专项债券资金，资金筹措计划详细、可行。本项目为新建项目，截至2026年7月尚未形成支出。

（1）资本金到位可行性

本项目计划投资资本金345155万元，其中财政安排资金333667万元，轨道专项资金11488万元。截至2026年7月尚未形成支出，目前丰台区财政状况良好，资本金由丰台区财政纳入预算，按项目建设进度予以保障，能有效保障财政资金的投入。

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95600万元，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）、人防出租车位收入、非人防出售车位收入、综合配套部分出售收入、充电桩服务费收入合计222198万元。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，车位租售、充电桩服务费、综合配套部分出售定价依据北京市同类项目收费标准作为参考依据，并结合本项目实际情况设定，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。项目运营期成本合计7778万元。

3.项目收益预测合理性

本项目收入合计222198万元，扣除成本7778万元，则可用于偿还债券本息的预期收益为214419万元（含尾差），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1.31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 1.25 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 497955 万元，本项目计划使用财政安排资金 333667 万元，占比 67%；专项债券资金 152800 万元，占比 30.69%；轨道专项资金 11488 万元，占比 2.31%。资金合计 497955 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、轨道专项资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计 345155 万元，占比 69.31%，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 214419 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 1.31 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，加快丽泽金融商务区的基础设施建设，缓解区域交通瓶颈，增强区域与首都核心区的联通能力，提升城市南部发展能级和空间承载能力，提升丽泽金融商务区基础设施服务水平，构筑产业发展新优势。

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18项，其中定量指标为15项，占三级指标比为83.33%。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。