

2025 年北京市政府专项债券（三十七期）

北京轨道交通 M101 线一期工程(调增)

项目收益与融资平衡报告

中喜咨询 2026X00132 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67091851

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

2025 年北京市政府专项债券（三十七期）

北京轨道交通 M101 线一期工程（调增）

项目收益与融资平衡报告

中喜咨询 2026X00132 号

北京市通州区财政局

北京市通州区住房和城乡建设委员会

北京市基础设施投资有限公司：

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）北京轨道交通 M101 线一期工程（调增）（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。京投公司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。

本专项评价仅供本次申请发行 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）北京轨道交通 M101 线一期工程（调增）项目之目的使用，除此之外，未经我们书面同意，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在京投公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期债券项目收益和现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

我们查阅了京投公司提供的立项审批文件京发改（审）（2023）688 号、京发改（审）（2024）796 号、用地预审与选址文件用字第 2023 规自（通）预选市政字



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

0028 号、社会稳定风险评估(京交函〔2022〕1430 号)、节能审查(京发改〔能评〕〔2023〕16 号)、环境影响评价(副中心建管环审〔2023〕2 号)、初步设计批复文件副中心管委函〔2024〕112 号、《2026 年北京市政府专项债券(三十七期)北京轨道交通 M101 线一期工程(调增)专项债券项目实施方案》以及相关的基础数据资料。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

本项目拟使用专项债券 631,300 万元。其中, 2026 年计划安排专项债券调增资金 39,700 万元, 通过将 2025 年北京市政府专项债券(三十七期)通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目专项债券资金调增至本项目 39,700 万元, 债券利率 1.53%, 期限 3 年。本次使用调增资金暂以 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, 具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准, 该时间之前的利息支付与本项目无关。2026 年计划发行 110,300 万元, 假设融资利率 1.63%(依据财政部公布的 2026 年 7 月 31 日 5 年期国债收益率平均值约 1.43%, 上浮 20BP), 债券期限 5 年; 2027 年计划发行 290,000 万元, 假设融资利率 1.63%, 债券期限 5 年; 2028 年计划发行 191,300 万元, 假设融资利率 1.63%, 债券期限 5 年。3 年期、5 年期债券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。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。

2026 年使用调增专项债券资金情况表

(单位: 万元)

区划	债券名称	发行年度	调减项目情况				调增项目情况			
			调减项目名称	债券期限、利率	拟调减金额	调减原因	调增项目名称	调增金额	调增后预计支出时间	调增原因
通州区	2025 年北京市政府专项债券(三十七期)	2025 年	通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目	3 年、1.53%	39,700	提高债券资金使用效率	北京轨道交通 M101 线一期工程	39,700	2026 年 12 月底前	保障下半年急需资金的重点项目



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPA_S (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

分年度还本付息明细如下:

(单位: 万元)

序号	年度	期初本金 (万元)	本期新增 (万元)	本期偿还 (万元)	期末本金 (万元)	融资利率	应付利息 (万元)	应付本息 (万元)
1	2026	—	150,000	—	150,000	1.53%、1.63%	222.99	222.99
2	2027	150,000	290,000	—	440,000	1.53%、1.63%	2,405.30	2,405.30
3	2028	440,000	191,300	39,700	591,600	1.53%、1.63%	7,132.30	46,832.30
4	2029	591,600	—	—	591,600	1.63%	9,643.08	9,643.08
5	2030	591,600	—	—	591,600	1.63%	9,643.08	9,643.08
6	2031	591,600	—	110,300	481,300	1.63%	9,643.08	119,943.08
7	2032	481,300	—	290,000	191,300	1.63%	7,845.19	297,845.19
8	2033	191,300	—	191,300	—	1.63%	3,118.19	194,418.19
合计			631,300	631,300			49,653.21	680,953.21

注: 表中数据汇总时存在的微小差异, 是由于小数点后数值的取舍造成的; 调增资金暂以 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, 具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准, 该时间之前的利息支付与本项目无关。

二、本期债券项目收益资金来源

本项目收入合计 1,484,550 万元, 主要为通州西站、通顺路站、商务园 A 地块土地出让收入; 其中规自部门补充图示中各经营性地块已按地块编号细化纳入收入测算范围。本项目总支出为 411,512 万元, 扣除专项资金计提支出后, 可用于还本付息的资金为 1,073,038 万元, 本次债券本息拟通过通州西站、通顺路站、商务园站周边及通州区其他经营性用地出让收益资金反哺解决。

本项目分年度收益情况如下表:

(单位: 万元)

类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
一、项目收入	—	—	—	342,100	631,850	510,600	1,484,550
1.土地出让收入	—	—	—	342,100	631,850	510,600	1,484,550
二、项目支出	—	—	—	92,226	184,704	134,582	411,512
三、收益	—	—	—	249,874	447,146	376,018	1,073,038



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

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：

(单位：万元)

年度	还本付息			项目收益	年度可否平衡
	偿还本金	应付利息	还本付息合计		
2026 年	—	222.99	222.99	—	是
2027 年	—	2,405.30	2,405.30	—	是
2028 年	39,700	7,132.30	46,832.30	—	是
2029 年	—	9,643.08	9,643.08	—	是
2030 年	—	9,643.08	9,643.08	—	是
2031 年	110,300	9,643.08	119,943.08	249,874	是
2032 年	290,000	7,845.19	297,845.19	447,146	是
2033 年	191,300	3,118.19	194,418.19	376,018	是
合计	631,300	49,653.21	680,953.21	1,073,038	是
本息覆盖倍数				1.58	—

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

经测算，本项目收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.58 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测编制说明

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

中国北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 8 月 7 日

附件：

项目收益及现金流入预测编制说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目拟使用专项债券 631,300 万元。其中，2026 年计划安排专项债券调增资金 39,700 万元，通过将 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目专项债券资金调增至本项目 39,700 万元，债券利率 1.53%，期限 3 年。本次使用调增资金暂以 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，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之前的利息支付与本项目无关。2026 年计划发行 110,300 万元，假设融资利率 1.63%（依据财政部公布的 2026 年 7 月 31 日 5 年期国债收益率平均值约 1.43%，上浮 20BP），债券期限 5 年；2027 年计划发行 290,000 万元，假设融资利率 1.63%，债券期限 5 年；2028 年计划发行 191,300 万元，假设融资利率 1.63%，债券期限 5 年。3 年期、5 年期债券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。

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。同时以本项目融资存续期间的土地出让收入为基础，以预测期间经济环境的最佳估计假设为前提预测项目收益及现金流入。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（四）本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营；

（五）各项成本费用等在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位基本情况

单位名称：北京市基础设施投资有限公司

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

法定代表人：郝伟亚

注册资本：20,506,571.41 万元

营业期限：2001-12-25 至 2051-12-14

单位类型：有限责任公司（国有独资）

单位简介：北京市基础设施投资有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备组织实施本项目的主体资格。公司由北京市人民政府国有资产监督管理委员会 100%控股。

（二）项目概况

1.项目地点

本项目建设地点位于北京市通州区。本工程起点商务园站位于通州商务园北部，在副中心内部沿商通大道、潞苑五街、芙蓉东路、张凤路和张梁路敷设，终点张家湾东站位于张家湾设计小镇东部。

通州区位于北京市东南部、京杭大运河北端，西邻朝阳区、大兴区，北与顺义区相接，东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相望，南与天津市武清区、河北省廊坊市安次区接壤。通州区下辖 11 个街道、10 个镇、1 个回族乡。

2025 年，通州区常住人口 184.6 万人，其中常住外来人口 88.6 万人，占常住人口比重 48%；城镇人口 136.7 万人，占常住人口 74.1%；常住人口出生率 6.08‰、死亡率 7.33‰，常住人口密度为每平方公里 2037 人。2025 年，通州区地区生产总值为 1,638.77 亿元。

通州区是北京城市副中心所在地，承担疏解非首都功能、完善城市副中心综合承载能力、提升公共服务和交通支撑水平的重要任务。本项目服务通州商务园、通州西站枢纽、行政办公区、城市绿心及张家湾设计小镇等重点片区，对完善副中心内部轨道交通骨干网络具有重要作用。

2024 年，通州区新增地方政府专项债券 87.62 亿元。发行再融资债券偿还到期政府债务 69.14 亿元，截至 2024 年末，全区地方政府债务余额 769.95 亿元。2025 年，通州区新增地方政府专项债券 96.01 亿元。发行再融资债券偿还到期政府债务 61.30 亿元，截至 2025 年末，全区地方政府债务余额 888.66 亿元。

2.项目实施的必要性、公益性、收益性

本项目实施符合国家政策导向，高度契合北京城市副中心发展规划，能够充分发挥通州区作为北京城市副中心的资源禀赋，补齐副中心内部轨道交通骨干网络短板，提升商务园、通州西站、行政办公区、城市绿心、张家湾设计小镇等重点片区之间的交通联系效率。因此，本项目建设的必要性较为充分。

本项目属于交通基础设施领域项目，是具有一定收益的公益性项目。项目建成后，将改善沿线居民通勤条件，提高公共交通服务能力，带动沿线土地综合开发和片区功能完善，具有较好的公益性。

本项目属于城市轨道交通基础设施项目，符合国家推进重大基础设施建设、扩大有效投资、完善城市群和都市圈交通体系、促进公共交通优先发展的政策导向。项目建设有利于提升北京城市副中心综合承载力和交通服务能力，支撑非首都功能疏解和城市副中心高质量发展。

北京城市副中心规划提出完善以轨道交通为骨干的综合交通体系。M101 线一期工程是城市副中心第一条内部轨道交通骨干线路，串联通州商务园、通州西站枢纽、潞苑组团、副中心综合交通枢纽、行政办公区、城市绿心、张家湾设计小镇等重点片区，能够有效支撑城市副中心“一带、一轴、多组团”的空间结构和功能布局。

通州区作为北京城市副中心，重点功能区、行政办公、文化旅游、商务服务、设计小镇等功能资源集聚，对高品质公共交通提出较高要求。本项目依托副中心既有和规划轨道交通网络，具备与规划 M102 线、M103 线、M104 线、M18 线、区域快线等多条线路衔接条件，有利于提升轨道网络换乘效率和片区综合开发价值。

本项目是落实京津冀协同发展战略、推动非首都功能疏解的重要交通基础设施。M101 线作为城市副中心内部轨道交通骨干线路，将有效强化副中心对外辐射能力，促进京津冀交通一体化进程，支撑北京城市总体规划“一核两翼”空间布局的实施。

本项目高度契合《北京城市副中心控制性详细规划》，M101 线贯穿副中心行政办公区、商务服务区、文化旅游区三大功能组团，填补副中心内部南北向轨道交通空白，引导城市集约发展，促进产城融合与职住平衡。

目前副中心内部各重点片区之间仍需进一步强化轨道交通支撑，部分片区公共交通可达性、通勤效率和组团间联系强度有待提升。项目建成后，将显著提升副中心内部南北向、组团间轨道交通服务能力，改善居民通勤和公共服务可达性，增强通州西站、城市副中心站等综合交通枢纽集散能力。

本项目收益主要来源于土地出让收入，收益来源符合政府性基金预算管理和专项债券偿债安排要求，具有一定收益性。

3.项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 M101 线一期工程项目可行性研究报告的批复》（京发改〔审〕〔2023〕688 号），本项目是城市副中心第一条内部轨道交通骨干线路，线路长约 18.1 公里，全部为地下线；全线共设 14 座车站，其中换乘站 6 座，平均站间

距约 1.4 公里，均为地下站。

4.建设条件落实情况

（1）项目已取得立项备案文件名称及文号

立项审批。2023 年 11 月 30 日，北京市发展和改革委员会出具《关于轨道交通 M101 线一期工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）（2023）688 号），同意组织实施轨道交通 M101 线一期工程，项目工程投资 1,582,805 万元（含城市绿心三大公共建筑共享配套设施轨道交通预留工程 170,366 万元）。2024 年 9 月 30 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 M101 线一期工程初步设计概算的批复》（京发改（审）（2024）796 号），审定项目概算总投资 1,581,238 万元。

用地预审与选址。2023 年 11 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 2023 规自（通）预选市政字 0028 号），项目名称为北京轨道交通 M101 线一期工程，项目代码为 2209-110112-04-01-335225，拟用地面积 171,789.08 平方米，拟建设规模为行政办公区西站等 13 项 315,264 平方米。

社会稳定风险评估。2022 年 11 月 24 日，北京市交通委员会出具《北京市交通委员会关于轨道交通 M101 线一期工程社会稳定风险分析报告的审查意见》（京交函（2022）1430 号），完善后的《北京轨道交通 M101 线一期工程社会稳定风险分析报告》满足国家、北京市关于社会稳定风险分析报告的编制深度要求，准予评审通过；报告结论为本项目在有效执行风险防范和化解措施后，最终社会稳定风险等级为低风险，项目的社会稳定风险为可接受。

节能审查。2023 年 6 月 12 日，北京市发展和改革委员会出具《关于北京轨道交通 M101 线一期工程的节能审查意见》（京发改（能评）（2023）16 号），原则同意该项目节能报告；项目建成运行后，年综合能耗控制在 10,084 吨标准煤以内，年二氧化碳排放量控制在 47,507 吨以内。

环境影响评价。2023 年 8 月 23 日，北京城市副中心管理委员会出具《关于北京轨道交通 M101 线一期工程项目环境影响报告书的批复》（副中心建管环审〔2023〕2 号），原则同意该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。

建设工程规划许可。2024 年 8 月至 2025 年 9 月，北京市规划和自然资源委员会通州分局陆续核发本项目相关建设工程规划许可证，已取得许可范围包括商务园站、通州西站、通顺路站、通州会议中心站、龙旺庄站、通胡大街站、玉带河大街站、行政办公西区站、体育中心站、张家湾西站、张家湾站、张家湾东站等车站主体工程，以及商务园站至通州西站区间、通顺路站至通州会议中心区间、出入段线区间、富豪村停车场、城市副中心站至行政办

公西区站区间、行政办公西区站至北京大剧院站区间等工程。

建筑工程施工许可。2024年8月14日至2025年5月30日，北京市住房和城乡建设委员会陆续核发本项目相关建筑工程施工许可证，已取得许可范围包括商务园站、通州西站、通顺路站、通州会议中心站、龙旺庄站、通胡大街站、玉带河大街站、行政办公西区站、体育中心站、张家湾西站、张家湾站、张家湾东站等12个车站主体建筑，以及商务园站至通州西站区间工程。

（2）项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，建设期约53个月，建设总工期为2024年8月至2028年12月。项目已于2024年8月开工，2026-2028年12月将组织开展项目建设工作，具体建设内容包括：车站、车站区间车辆段、车辆基地、通讯、信号、机电等设备系统。计划于2028年12月建成通车。

经行业主管部门同意后，项目单位北京市基础设施投资有限公司按照国家招标投标相关法律法规，组织采用公开招标方式确定项目勘察、设计、施工、监理、造价以及设备材料采购等单位。

本项目建设期为2024年8月至2028年12月。项目单位北京市基础设施投资有限公司按照有关规定组织实施项目建设，建设项目法人配合落实具体建设任务。建设期结束后，土地入市工作由项目主管部门负责；项目建成后，由项目单位根据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位。

5.项目投资估算与资金筹措

（1）项目投资总额

本项目总投资1,581,238万元，其中工程费用1,213,196万元，占比76.72%；工程建设其他费用212,964万元，占比13.47%；预备费用70,704万元，占比4.47%；车辆购置费69,300万元，占比4.38%；铺底流动资金15,074万元，占比0.95%。

（2）资金筹措计划

本项目总投资估算1,581,238.00万元。从资金来源看，计划使用市级财政性资金632,495.00万元，占比40.00%；专项债券资金631,300.00万元，占比39.92%；财政资金317,443.00万元，占比20.08%。本项目暂无市场化融资安排，专项债券资金不作为项目资本金。财政安排资金占比60.08%，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。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年 及以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计	各类型占比
财政性资金	228,900	50,000	——	87,300	99,480	108,020	32,584	26,211	632,495	40.00%
专项债券	——	150,000	290,000	191,300	——	——	——	——	631,300	39.92%
财政资金	——	——	——	——	127,000	143,000	28,500	18,943	317,443	20.08%
合计	228,900	200,000	290,000	278,600	226,480	251,020	61,084	45,154	1,581,238	100.00%
分年度占比	14.48%	12.65%	18.34%	17.62%	14.32%	15.87%	3.86%	2.86%	100.00%	——

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1.项目经营性收入

债券存续期内，本项目收入合计 1,484,550 万元，包含土地出让收入 1,484,550 万元。将土地上市交易产生的土地出让收入作为本项目还本付息收入来源；项目运营收入主要用于覆盖运营成本，不纳入本项目还本付息来源。

（1）项目收入预测

本项目的收入主要来源为通州西站、通顺路站、商务园 A 地块上市交易产生的土地收入。根据规自部门新提供的备答材料，相关地块预计可用于平衡 M101 线建设资金，具体测算过程如下：

① 土地出让单价

结合通州区及北京城市副中心近期公开招拍挂出让情况，并根据规自部门备答说明、补充地块字号资料及市级专家反馈，FZX-0601-0002、FZX-0601-0005 地块位于住宅类六级地价区，与 FZX-0601-0513、FZX-0601-0603、FZX-0601-0605、FZX-0501-0004、FZX-0501-0015 等地块级别一致，测算楼面价由 2.70 万元/平方米调整为 2.20 万元/平方米；通顺路站其余居住地块仍按 2.70 万元/平方米测算。结合补充的五级、六级地价区成交案例，其余居住地块测算单价保持不变。样本明细如下表：

可比地块信息表-居住用地

单位：万元、平方米、元/平方米

交易编号	宗地名称	宗地位置	规划用途	规划建筑 面积	成交日期	成交 价	楼面单价
京土储挂 (通) [2024]040 号	北京市通州区梨园镇 强力家居土地一级开 发项目 FZX-0303-6001 地块	通州区梨园镇	R2 二类居住 用地	34,704.36	2024-10-23	99,200	28,584

项目收益及现金流入预测说明

交易编号	宗地名称	宗地位置	规划用途	规划建筑面积	成交日期	成交价	楼面单价
京土储挂 (通) [2025]010 号	北京市通州区八里桥 片区棚户区改造项目 FZX-0401-6044、6049 地块	北京城市副中 心 0401 街区	R2 二类居住 用地	86,823.93	2025-04-08	270,820	31,192
京土储挂 (通) [2025]012 号	北京市通州区梨园镇 强力家居土地一级开 发项目 FZX-0303-6007 地块	北京城市副中 心 0303 街区	R2 二类居住 用地	21,665.15	2025-04-29	77,552	35,796
京土储挂 (通) [2025]019 号	北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0705、 0706、0707、0708、 0807、0808、0810、 0811 地块	城市副中心 0101 街区	R2 二类居住 用地、F3 其 他类多功能 用地	261,935.08	2025-06-04	749,100	28,599
京土储挂 (通) [2025]041 号	北京市通州区老城平 房棚户区改造项目一 期九棵树南地块 FZX- 0302-6017 地块	城市副中心 0302 街区 (五 级地价区)	R2 二类居住 用地	54,428.28	2025-11-27	124,800	22,929
京土储挂 (通) [2025]049 号	北京市通州区宋庄镇 丁各庄等四村城中村 改造项目 FZX-0703- 6002 地块	城市副中心 0703 街区 (六 级地价区)	R2 二类居住 用地	87,367.71	2026-02-03	156,200	17,878
京土储挂 (通) [2026]008 号	北京城市副中心 0703 街区 FZX-0703-6031、 FZX-0703-6032 地块	城市副中心 0703 街区 (六 级地价区)	R2 二类居住 用地、A334 托幼用地	92,358.19	2026-04-02	176,900	19,154
京土储挂 (通) [2026]027 号	北京市通州区老城范 围内平房棚户区改造 项目一期九棵树南地 块 FZX-0302-6016 地块	城市副中心 0302 街区 (五 级地价区)	R2 二类居住 用地	33,753.65	2026-06-23	102,170	30,269

结合下表商业、商业金融服务业及多功能用地出让情况，删除地下商业不可比案例，并考虑本项目商业用地与住宅用地在受让主体、产业导入、去化节奏和市场流动性方面存在差异，本项目中商业用地出让单价按 1.00 万元/平方米测算。样本明细如下表：

可比地块信息表-商业用地

单位：万元、平方米、元/平方米

交易编号	宗地名称	宗地位置	规划用途	规划建筑面积	成交日期	成交价	楼面单价
京土储挂 (通) [2026]009 号	北京市通州区永顺镇邓家窑及 永顺村南部地块土地一级开发 项目 FZX-0501-6019 地块	通州区永 顺镇	B4 综合性 商业金融服 务业用地	10,772.03	2026- 04-02	11,170	10,369
京土储挂 (通) [2026]010 号	北京市通州区宋庄镇丁各庄等 四村城中村改造二片区项目 FZX-0703-6001 地块	城市副中 心 0703 街区	B1 商业用 地	11,804.21	2026- 04-08	9,260	7,844

同时，结合下表北京城市副中心多功能用地出让情况，本项目中多功能用地出让单价按

1.00 万元/平方米测算。样本明细如下表：

可比地块信息表-多功能用地

交易编号	宗地名称	宗地位置	规划用途	规划建筑面积	成交日期	成交价	楼面单价
京土储挂 (通) [2025]003 号	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0307 (3) 地块	北京城市副中心站综合交通枢纽地区	F3 其他类多功能用地	12,886.11	2025-02-25	17,220	13,363
京土储挂 (通) [2025]007 号	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0307 (1) 地块	北京城市副中心站综合交通枢纽地区	F3 其他类多功能用地	16,957.66	2025-03-03	22,680	13,374
京土储挂 (通) [2025]008 号	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0306、0307 (2)、0309 地块	北京城市副中心站综合交通枢纽地区	F3 其他类多功能用地	122,233	2025-03-03	163,410	13,369

② 土地出让计划

本项目计划出让土地的规划建筑面积合计 79.36 万平方米。其中包括居住用地建筑规模 49.35 万平方米，商业及多功能用地建筑规模 30.01 万平方米。

可供出售土地明细表

单位：公顷、万平方米、元/平方米、万元

序号	地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模	入市楼面价	预计出让年份	预计出让收入
1	FZX-0601-0513	R2 二类居住用地	1.07	1.82	22,000	2031	40,040
2	FZX-0601-0603	R2 二类居住用地	1.91	4.78	22,000	2031	105,160
3	FZX-0601-0605	R2 二类居住用地	2.12	4.66	22,000	2031	102,520
4	FZX-0601-0607	F3 其他类多功能用地	1.78	9.44	10,000	2031	94,380
5	FZX-0601-0002	R2 二类居住用地	1.92	3.07	22,000	2032	67,540
6	FZX-0601-0005	R2 二类居住用地	1.08	1.40	22,000	2032	30,800
7	FZX-0601-0047	R2 二类居住用地	1.26	2.02	27,000	2032	54,540
8	FZX-0601-0042	R2 二类居住用地	1.03	1.85	27,000	2032	49,950
9	FZX-0601-0044	R2 二类居住用地	1.22	2.92	27,000	2032	78,840
10	FZX-0601-0045	R2 二类居住用地	1.09	2.17	27,000	2032	58,590

项目收益及现金流入预测说明

序号	地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模	入市楼面价	预计出让 年份	预计出让收 入
11	FZX-0601-0049	R2 二类居住 用地	1.25	2.12	27,000	2032	57,240
12	FZX-0402-0004	R2 二类居住 用地	5.11	8.68	27,000	2032	234,350
13	FZX-0501-0004	R2 二类居住 用地	5.76	8.64	22,000	2033	190,080
14	FZX-0501-0015	R2 二类居住 用地	3.07	5.22	22,000	2033	114,840
15	FZX-0501-0006	B1 商业服务 业用地	2.36	5.90	10,000	2033	59,000
16	FZX-0501-0008	B29 商业服 务业用地	2.31	4.62	10,000	2033	46,200
17	FZX-0501-0018	B29 商业服 务业用地	2.05	4.11	10,000	2033	41,100
18	FZX-0501-0017	B29 商业服 务业用地	2.97	5.94	10,000	2033	59,380
合计	——	——	39.36	79.36	——	——	1,484,550

③ 土地出让预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，本项目土地出让收入测算如下：通州西站地块预计成交价 342,100 万元，通顺路站地块预计成交价 631,850 万元，商务园 A 地块预计成交价 510,600 万元。共 1,484,550 万元。

土地出让收入预测表

单位：万平方米、元/平方米、万元

序号	用地性质	建筑规模	测算楼面价	预计收入
1	居住用地	49.35	2.20-2.70	1,184,450
2	商业及多功能用地	30.01	1.00	300,100
合计	——	79.36	——	1,484,550

（四）项目支出分析

本项目属于轨道交通项目，项目建成后，由项目单位或依法确定的具备城市轨道交通运营资质的运营主体，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。通州区不负责相关运营、维护工作，本项目运营收入主要用于覆盖项目运营支出，不纳入专项债券还本付息来源；相应运营支出亦不作为本项目还本付息支出列示。

（五）项目收益和现金流覆盖还本付息情况

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：

单位：万元

年度	还本付息			项目收益	年度可否平衡
	偿还本金	应付利息	还本付息合计		
2026 年	——	222.99	222.99	——	是
2027 年	——	2,405.30	2,405.30	——	是
2028 年	39,700	7,132.30	46,832.30	——	是
2029 年	——	9,643.08	9,643.08	——	是
2030 年	——	9,643.08	9,643.08	——	是
2031 年	110,300	9,643.08	119,943.08	249,874	是
2032 年	290,000	7,845.19	297,845.19	447,146	是
2033 年	191,300	3,118.19	194,418.19	376,018	是
合计	631,300	49,653.21	680,953.21	1,073,038	是
本息覆盖倍数				1.58	——

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.58 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

四、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：

1.影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：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。

2.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，为项目实施提供有利的资金保障。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”。

3.影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对土地出让收入的判断不准确、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，可能影响项目整体收益，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。二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、补充合规偿债来源等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

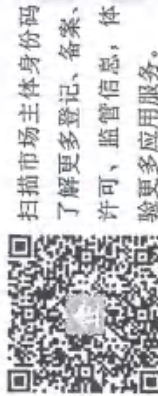


营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张增刚

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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。）

出资额 2690 万元

成立日期 2013 年 11 月 28 日

主要经营场所

北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室



登记机关

2025 年 12 月 26 日



证书序号: 0000058

会计师事务所

执业证书

名称: 中喜会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 张增刚

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000168

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期: 2013年11月08日

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:



二〇一八年二月二十五

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 刘敬
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1970-11-14
 工作单位 Working unit 中喜会计师事务所有限责任公司
 身份证号码 Identity card No. 130103701114184



姓名: 刘敬
 证书编号: 110001680002

证书编号: 110001680002
 No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

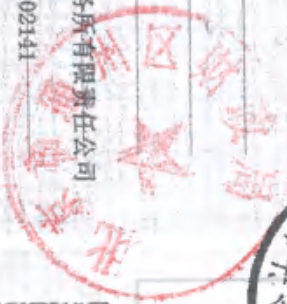
发证日期: 二〇〇二 年 七 月 二十九 日
 Date of Issuance



9 年 3 月 20 日



姓名 孟丛德
Full name 孟丛德
Sex 女
出生日期 1974-09-10
Date of birth 1974-09-10
工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司
Working unit 中喜会计师事务所有限责任公司
身份证号码 130102197409102141
Identity card No. 130102197409102141



姓名: 孟丛德
证书编号: 110001680021

110001680021

证书编号:
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

二〇〇三年 五月 二十

