

# 2026 年北京市政府专项债券（三十四期）

## 轨道交通 R4 线一期北段工程

### 实施方案

项目申报单位：北京市顺义区住房和城乡建设委员会

实施单位：北京市基础设施投资有限公司

本级行业主管部门：北京市顺义区住房和城乡建设委员会

本级财政部门：北京市顺义区财政局

2026 年 9 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 .....           | 4  |
| 六、项目主管部门 .....         | 6  |
| 七、项目建设工期及运营模式 .....    | 7  |
| 八、项目审批情况 .....         | 7  |
| 九、项目投后管理 .....         | 8  |
| 第二章 项目投资情况与资金筹措 .....  | 10 |
| 一、编制依据及原则 .....        | 10 |
| 二、估算范围 .....           | 10 |
| 三、估算说明 .....           | 10 |
| 四、建设内容及投资估算 .....      | 11 |
| 五、资金筹措 .....           | 12 |
| 六、组合融资 .....           | 14 |
| 第三章 项目收入分析 .....       | 16 |
| 一、项目专项收入分析 .....       | 16 |
| 二、项目安排财政资金 .....       | 20 |
| 第四章 项目运营支出分析 .....     | 23 |
| 一、财务费用支出 .....         | 23 |
| 二、上缴市级土地出让收入分享支出 ..... | 23 |
| 三、专项资金计提支出 .....       | 23 |
| 第五章 项目收益与融资平衡方案 .....  | 28 |
| 一、项目收益分析 .....         | 28 |



|                          |    |
|--------------------------|----|
| 二、项目融资还本付息分析 .....       | 28 |
| 第六章 项目事前绩效评估情况 .....     | 33 |
| 一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... | 33 |
| 二、项目投资合规性与项目成熟度 .....    | 33 |
| 三、项目资金来源和到位可行性 .....     | 34 |
| 四、项目收入、成本、收益预测合理性 .....  | 35 |
| 五、债券资金需求合理性 .....        | 36 |
| 六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....  | 36 |
| 七、绩效目标设定及合理性 .....       | 39 |
| 八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....  | 40 |
| 九、项目事前绩效评估结果 .....       | 40 |
| 第七章 项目风险控制 .....         | 42 |
| 一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... | 42 |
| 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... | 42 |
| 三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... | 43 |
| 第八章 还款保障情况 .....         | 45 |
| 一、还款责任及保障 .....          | 45 |
| 二、项目资产管理 .....           | 46 |
| 三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....  | 46 |
| 第九章 其他需要说明的事项 .....      | 49 |

# 第一章 项目概况

轨道交通 R4 线一期北段工程总投资 1491212 万元，其中顺义区承担投资 688966 万元（其中，工程投资 532492 万元，征地拆迁资金 156474 万元）。顺义区计划申请专项债券总额 626300 万元（不含 S6 线预留工程）。2026 年计划发行 80000 万元（其中：第一批已发行 38400 万元，本批次申请发行 41600 万元），债券期限 3 年；2027 年计划发行 113500 万元，债券期限为 3 年；2028 年计划发行 191900 万元，债券期限为 3 年；2029 年计划发行 216900 万元，债券期限为 3 年；2030 年计划发行 24000 万元（T3 航站楼站将于 2030 年完工，需适当考虑），债券期限为 3 年。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

项目全称为轨道交通 R4 线一期北段工程（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2306-110000-04-01-876078，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P24110113-0004。

## 二、项目地点

本项目建设地点位于北京市朝阳区、顺义区、通州区，南起管庄路西口站，北至燕京桥站。



顺义区是北京市东北郊的一个区域，距市区 30 千米，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界。该区总面积 1021 平方千米，下辖 6 个街道、7 个地区、12 个镇。截至 2023 年末，顺义区常住人口 132.7 万人。

顺义区构建“一港、两河、三区、四镇”的区域空间总体布局，形成新城—重点镇—一般镇的城镇结构，确定合理的城镇规模，优化空间和功能结构，保障并促进区域和城乡协调发展。顺义区地势总体上是北高南低，平原是全区地貌的主体，占全区总面积的 97%左右。区内地表、地下水资源丰富，为顺义区土地资源的有效利用提供了有利的条件。

三、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 R4 线一期北段工程项目可行性研究报告的批复》（京发改〔2024〕1067 号），本项目主要建设规模和内容是：轨道交通 R4 线一期北段工程位于朝阳区、顺义区、通州区，南起管庄路西口站，北至燕京桥站，线路全长约 21.3 公里，共设 5 座车站。新建车辆基地一座，位于顺义区。初期购置 A 型车（4 辆编组）10 列。

相关主要指标如下表：

表 1-1 项目主要建设技术指标一览表

| 子项名称    | 立项审批文号           | 项目建设内容                                  | 建设规模（公里） | 立项总投资（万元） |
|---------|------------------|-----------------------------------------|----------|-----------|
| 轨道交通 R4 | 京发改（审）〔2024〕1067 | 轨道交通 R4 线一期北段工程位于朝阳区、顺义区、通州区，南起管庄路西口站，北 | 21.3     | 1491212   |

|                 |   |                                                                   |      |         |
|-----------------|---|-------------------------------------------------------------------|------|---------|
| 线一期<br>北段工<br>程 | 号 | 至燕京桥站，线路全长约 21.3 公里，共设 5 座车站。新建车辆基地一座，位于顺义区。初期购置 A 型车（4 辆编组）10 列。 |      |         |
| 合计              |   |                                                                   | 21.3 | 1491212 |

#### 四、项目投资情况

根据《轨道交通 R4 线一期北段工程可行性研究报告》，本项目总投资 1491212 万元，其中建筑工程费 667325 万元，占比 44.75%；安装工程费 140103 万元，占比 9.40%；设备购置费 162194 万元，占比 10.88%；工程建设其他费用 434884 万元，占比 29.16%；预备费 86706 万元，占比 5.81%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

| 序号  | 投资构成类别   | 投资估算额   | 占比      |
|-----|----------|---------|---------|
| 1   | 建筑工程费    | 667325  | 44.75%  |
| 2   | 安装工程费    | 140103  | 9.40%   |
| 3   | 设备购置费    | 162194  | 10.88%  |
| 4   | 工程建设其他费用 | 434884  | 29.16%  |
| 5   | 预备费      | 86706   | 5.81%   |
| 总投资 |          | 1491212 | 100.00% |

从资金来源看，计划投入使用财政安排资金 864912 万元，占比 58.00%；拟申请发行专项债券资金 626300 万元，占比 42.00%。本项目申请的专项债券资金用于支付本项目顺



义区征地拆迁及全线工程建设等。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

五、项目单位

(一) 项目申报单位

本次专项债券申报项目单位为北京市顺义区住房和城乡建设委员会。截至 2026 年，项目申报单位在轨道交通领域已累计使用专项债券 38400 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 0 万元，支出进度 0%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 38400 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 0%。

表 1-3 项目申报单位基本信息一览表

|          |                                                   |      |                   |
|----------|---------------------------------------------------|------|-------------------|
| 单位名称     | 北京市顺义区住房和城乡建设委员会（北京市顺义区住房保障办公室、北京市顺义区人民政府房屋征收办公室） |      |                   |
| 负责人      | 李刚                                                | 登记状态 | 正常                |
| 成立日期     | 2019-04-24                                        | 有效期  | 2019-04-24 至无固定期限 |
| 赋码机关     | 中共北京市顺义区委机构编制委员会办公室                               |      |                   |
| 统一社会信用代码 | 11110110000092806F                                |      |                   |
| 注册地址     | 北京市顺义区府前东街甲 25 号                                  |      |                   |
| 机构性质     | 机关                                                |      |                   |
| 所属地区     | 北京市顺义区                                            |      |                   |

项目申报单位为北京市顺义区住房和城乡建设委员会，是依法设立并有效存续的机关单位，具备申报本项目的主体资格，也符合专项债券的项目主体要求。北京市顺义区住房和城乡建设委员会负责项目年度区级资金需求梳理、区级专项债券收益与融资平衡方案测算、债券申报与发行、还本付息及信息披露，并负责根据项目批复及工程投资建设项目单

位与项目年度建设计划要求，及时、足额拨付项目工程投资资金。

(二) 实施单位

根据《北京市发展和改革委员会关于轨道交通 R4 线一期北段工程项目可行性研究报告的批复》（京发改(审)〔2024〕1067 号），本项目的实施单位为北京市基础设施投资有限公司。

表 1-4 项目实施单位基本信息一览表

|          |                                                                                                                                                                                                                                        |      |                         |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|
| 单位名称     | 北京市基础设施投资有限公司                                                                                                                                                                                                                          |      |                         |
| 法定代表人    | 郝伟亚                                                                                                                                                                                                                                    | 经营状态 | 存续（在营、开业、在册）            |
| 注册资本     | 20,506,571.41 万元                                                                                                                                                                                                                       | 有效期限 | 2001-12-25 至 2051-12-24 |
| 统一社会信用代码 | 911100001011241849                                                                                                                                                                                                                     |      |                         |
| 注册地址     | 北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室                                                                                                                                                                                                      |      |                         |
| 宗旨和业务范围  | 制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |      |                         |
| 单位类型     | 有限责任公司（国有独资）                                                                                                                                                                                                                           |      |                         |
| 股权结构     | 北京市人民政府持股 100%                                                                                                                                                                                                                         |      |                         |

本项目实施单位为北京市基础设施投资有限公司，该公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。



北京市基础设施投资有限公司负责配合顺义区政府完成项目年度工程投资区级资金需求梳理与报送工作。

(三) 项目单位

根据《北京市发展和改革委员会关于轨道交通 R4 线一期北段工程项目可行性研究报告的批复》（京发改(审)〔2024〕1067 号），该批复明确本项目的项目单位为北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司。

表 1-5 项目单位基本信息一览表

|          |                                                                                                                                                                                                                          |      |                            |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|
| 单位名称     | 北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司                                                                                                                                                                                                      |      |                            |
| 法定代表人    | 兰晓明                                                                                                                                                                                                                      | 经营状态 | 存续                         |
| 注册资本     | 2000 万元                                                                                                                                                                                                                  | 有效期限 | 2024-11-15 至<br>2054-11-14 |
| 统一社会信用代码 | 91110105MAE5KUH9L                                                                                                                                                                                                        |      |                            |
| 注册地址     | 北京市朝阳区小营北路 6 号院 2 号楼 7 层 07-710 室                                                                                                                                                                                        |      |                            |
| 宗旨和业务范围  | 一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；轨道交通运营管理系统开发；专业设计服务；广告发布；铁路运输辅助活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁。（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：城市公共交通。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。 |      |                            |
| 单位类型     | 有限责任公司（法人独资）                                                                                                                                                                                                             |      |                            |
| 股权结构     | 北京市基础设施投资有限公司持股 100%                                                                                                                                                                                                     |      |                            |

项目单位为北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司，是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市顺义区住房和城乡建设委员会。统一社会信用代码 11110110000092806F。北京市顺义区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司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。负责及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。若本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金，可由财政部门采取扣减北京市顺义区住房和城乡建设委员会相关预算资金等措施进行偿债。

## 七、项目建设和工期及运营模式

本项目属于新建工程，2026 年 6 月组织召开本项目建设动员部署会，宣布工程启动建设，标志着本项目全面进入实质性攻坚阶段。结合建设动员部署会精神，项目开工时间为 2026 年 6 月，竣工日期为 2029 年 12 月，总工期 42 个月。2026 年 6 月—2027 年 3 月将组织开展线路内拆迁、园林伐移、管线改移、交通导改等工程前期工作；2026 年 6 月—2028 年 12 月完成 T3 航站楼站以外段车站及区间主体结构；2029 年 1 月—2029 年 11 月完成 T3 航站楼站以外段装修及设备安装调试工作，计划于 2029 年 12 月 T3 航站楼站以东建成通车。2026 年 9 月—2030 年 6 月 T3 航站楼站结构完成，2030 年底设备安装及装修完成，T3 航站楼站及以西区段开通。

## 八、项目审批情况



立项审批: 2024 年 12 月 30 日, 北京市发展和改革委员会出具《关于轨道交通 R4 线一期北段工程项目可行性研究报告的批复》(京发改(审)〔2024〕1067 号), 批复同意项目立项并启动。

2026 年 5 月, 本项目通过国家发展改革委复核。

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。

## **九、项目投后管理**

### **(一) 项目收入归集。**

土地出让收入由北京市顺义区财政局收取, 其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

### **(二) 债务本息偿还。**

土地出让后, 由北京市顺义区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入国库。

### **(三) 资产登记管理。**

专项债券存续期内, 专项债券对应形成的项目资产为国有资产, 资产和权益登记在北京市顺义区住房和城乡建设委员会名下。项目资产权属清晰, 不存在任何抵押或担保, 后续如市政府相关部门有特殊要求, 再根据程序对资产权属进行调整。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, 未经本级政府批准并报北京市财政部门审核, 不会对应资产进行处置。在债券存续期间, 北京市顺义区住房和城乡建设委员会定期对项目资产进行检查和盘点, 相关监管部门做好资产监

督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。



## 第二章 项目投资情况与资金筹措

### 一、编制依据及原则

根据《北京市发展和改革委员会关于轨道交通 R4 线一期北段工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）〔2024〕1067 号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《建设项目投资估算编审规程》（CECAGC1-2015）；
2. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
3. 工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定；
4. 其他部分指标参照同类型工程并考虑市场价格因素；
5. 本地区近期类似工程技术经济资料；
6. 《轨道交通 R4 线一期北段工程项目可行性研究报告》。

### 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，其中包括建筑工程费、安装工程费、设备购置费、工程建设其他费用及预备费等。

### 三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

- 2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入。
- 3. 建筑材料价格均依据北京市现行规定并结合当前市场情况进行估算。
- 4. 其他费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定。
- 5. 建设期利息：专项债券暂按 1.55% 融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

根据《关于轨道交通 R4 线一期北段工程项目可行性研究报告的批复》（京发改(审)〔2024〕1067 号），本项目主要建设规模和内容为：轨道交通 R4 线一期北段工程位于朝阳区、顺义区、通州区，南起管庄路西口站，北至燕京桥站，线路全长约 21.3 公里，共设 5 座车站。新建车辆基地一座，位于顺义区。初期购置 A 型车（4 辆编组）10 列。

本项目总投资 1491212 万元，项目投资估算明细如下所示。

表 2-1 项目投资估算明细表

单位：万元

| 章号        | 工 程 及 费 用 名 称 | 估算价值（万元）  |           |           |                  | 合计      |
|-----------|---------------|-----------|-----------|-----------|------------------|---------|
|           |               | I         | I II      | III       | IV               |         |
|           |               | 建筑工<br>程费 | 安装工<br>程费 | 设备购<br>置费 | 工程建<br>设其他<br>费用 |         |
| 工程投资      |               | 667325    | 140103    | 162194    | 243305           | 1212927 |
| 第一部分 工程费用 |               | 667325    | 140103    | 120194    | 400              | 928022  |
| 一         | 车站            | 159794    |           |           |                  | 159794  |
| 二         | 区间            | 406639    |           |           |                  | 406639  |
| 三         | 轨道            | 59816     |           |           |                  | 59816   |
| 四         | 通信            |           | 16613     | 24695     |                  | 41308   |
| 五         | 信号            |           | 9914      | 26133     |                  | 36047   |
| 六         | 供电            |           | 71299     | 24798     |                  | 96098   |



|                  |                |        |        |        |        |         |
|------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 七                | 综合监控           |        | 766    | 4424   |        | 5190    |
| 八                | 火灾自动报警、环境与设备监控 |        | 7373   | 3299   |        | 10672   |
| 九                | 安防与门禁          |        | 1097   | 1884   |        | 2981    |
| 十                | 通风、空调与供暖       |        | 4822   | 5026   |        | 9848    |
| 十一               | 给水与排水、消防       |        | 6204   | 689    | 400    | 7293    |
| 十二               | 自动售检票          |        | 1127   | 3607   |        | 4733    |
| 十三               | 站内客运设备、站台门     |        | 705    | 10706  |        | 11411   |
| 十四               | 办公自动化系统（OA）    |        | 573    | 678    |        | 1250    |
| 十五               | 运营控制中心         |        | 1314   |        |        | 1314    |
| 十六               | 车辆基地           | 41076  | 13279  | 13423  |        | 67779   |
| 十七               | 人防             |        | 5018   | 833    |        | 5850    |
| 第二部分 工程建设其他费用    |                |        |        |        | 155799 | 155799  |
| 十八               | 工程建设其他费用       |        |        |        | 155799 | 155799  |
| 第三部分 预备费         |                |        |        |        | 86706  | 86706   |
| 十九               | 预备费            |        |        |        | 86706  | 86706   |
| 第四部分 专项费用        |                |        |        | 42000  | 400    | 42400   |
| 二十               | 专项费用           |        |        | 42000  | 400    | 42400   |
| 征地拆迁投资（详见顺义提供数据） |                |        |        |        | 278285 | 278285  |
|                  | 第二部分 工程建设其他费   |        |        |        | 278285 | 278285  |
| 工程总投资（不含利息）      |                | 667325 | 140103 | 162194 | 521590 | 1491212 |

## 五、资金筹措

本项目总投资估算 1491212 万元，从资金来源看，计划投入使用财政资金 864912 万元，占比 58.00%；拟申请专项债券资金 626300 万元，占比 42.00%。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        | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 合计      | 各类型占比   |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 1. 财政预算资金     | 11400  | 34300  | 262045 | 246500 | 278200 | 32467  | 864912  | 58.00%  |
| 1.1 市级财政      | 10500  | 15700  | 63400  | 174900 | 197600 | 23071  | 485171  | 32.54%  |
| 1.2 朝阳区财政     | 0      | 17500  | 125700 | 71600  | 80600  | 9396   | 304796  | 20.44%  |
| 1.3 顺义区财政     | 0      | 0      | 62666  | 0      | 0      | 0      | 62666   | 4.20%   |
| 1.4 通州区财政     | 900    | 1100   | 10279  | 0      | 0      | 0      | 12279   | 0.82%   |
| 2. 专项债券       | 0      | 80000  | 113500 | 191900 | 216900 | 24000  | 626300  | 42.00%  |
| 2.1 区级专项债券    | 0      | 80000  | 113500 | 191900 | 216900 | 24000  | 626300  | 42.00%  |
| 2.1.1 顺义区专项债券 | 0      | 80000  | 113500 | 191900 | 216900 | 24000  | 626300  | 42.00%  |
| 2.1.2 朝阳区专项债券 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0.00%   |
| 2.1.3 通州区专项债券 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0.00%   |
| 2.2 市级专项债券    | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0.00%   |
| 合计            | 11400  | 114300 | 375545 | 438400 | 495100 | 56467  | 1491212 | 100.00% |
| 分年度占比         | 0.76%  | 7.66%  | 25.18% | 29.40% | 33.20% | 3.79%  | 100.00% |         |

以上资金筹措方式具备较强可行性。



## 六、组合融资

本项目不涉及组合融资。本项目计划使用政府专项债券、财政资金。

### (一) 专项债券融资。

#### 1. 融资规模

本项目计划申请专项债券总额 626300 万元（不含 S6 线预留工程）。2026 年计划发行 80000 万元（其中：2026 年第一批次已发行 38400 万元，本批次计划发行 41600 万元），债券期限 3 年；2027 年计划发行 113500 万元，债券期限为 3 年；2028 年计划发行 191900 万元，债券期限为 3 年；2029 年计划发行 216900 万元，债券期限为 3 年；2030 年计划发行 24000 万元（T3 航站楼站将于 2030 年完工，需适当考虑），债券期限为 3 年。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 | 80,000.00  | 3 年  | 按年付息 | 一次性还本 |
| 2  | 2027 年 | 113,500.00 | 3 年  | 按年付息 | 一次性还本 |
| 3  | 2028 年 | 191,900.00 | 3 年  | 按年付息 | 一次性还本 |
| 4  | 2029 年 | 216,900.00 | 3 年  | 按年付息 | 一次性还本 |
| 5  | 2030 年 | 24,000.00  | 3 年  | 按年付息 | 一次性还本 |
| 合计 |        | 626,300.00 |      |      |       |

2. 资金投向。本期发行债券资金将用于本项目涉及的国有土地征收、集体土地征地搬迁、临时用地产生的相关费用

## **(二) 市场化融资。**

本项目不涉及市场化融资。



## 第三章 项目收入分析

### 一、项目专项收入分析

暂不涉及本项目收入。

### 二、项目安排财政资金

债券存续期内，本项目收入合计 1307430 万元，包含土地出让收入 1307430 万元。

表 3-1 项目收入情况表

单位：万元

| 序号 | 收入类型   | 收入规模    |
|----|--------|---------|
| 1  | 土地出让收入 | 1307430 |

#### （一）土地出让收入分析

本次采用了市场比较法和假设开发法（剩余法）。具体情况如下：

##### （1）市场比较法

本项目的收入主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入。土地预计将于 2027 年～2031 年之间相继上市交易，具体测算过程如下：

##### A. 土地出让单价

参考顺义区 2025—2026 年多宗公开成交住宅地块。本次参考北京市顺义区 M15 号线顺西路—府前街站土地一级开发项目，北京市顺义区薛大人庄村剩余 1、2 号地块土地一级开发项目，北京市顺义区新国展三期 SY00-2301-0003、0004、0005 地块，涵盖仁和镇、天竺镇、后沙峪镇等板块，成交楼面价分别为 1.91 万元/平方米、2.80 万元/平方米、

3.00 万元/平方米。为贴合项目常规二类居住用地成本测算标准，本次剔除高价标杆价格，按低值取整形式，最终确定住宅测算单价为 2.00 万元/平方米，取值审慎保守，贴合公允市场水平。

表 3-2-1 参考样本统计表（住宅+商业）

| 序号 | 成交日期      | 宗地名称                                                         | 地块坐落位置              | 用地性质     | 建筑面积<br>(平方米) | 成交总价<br>(万元) | 成交单价<br>(元/平方米) |
|----|-----------|--------------------------------------------------------------|---------------------|----------|---------------|--------------|-----------------|
| 1  | 2026/7/30 | 北京市顺义区 M15 号线顺西路一府前街站土地一级开发项目<br>SY00-0101-0318-1 地块二类城镇住宅用地 | 仁和镇 M15 号线顺西路 - 府前街 | 二类城镇住宅用地 | 43387.66      | 83080        | 1.91            |
| 2  | 2025/8/26 | 北京市顺义区薛大人庄村剩余 1、2 号地块土地一级开发项目<br>SY00-0025-6017 地块二类城镇住宅用地   | 天竺镇薛大人庄村            | 二类城镇住宅用地 | 36800.16      | 103000       | 2.80            |
| 3  | 2026/2/3  | 北京市顺义区新国展三期<br>SY00-2301-0003、0004、0005 地块二类城镇住宅用地、商业用地      | 后沙峪镇新国展三期           | 住宅       | 128573.21     | 281000       | 3.00            |
|    |           |                                                              |                     | 商业用地     |               |              | 0.73            |

北京市顺义区新国展三期 SY00-2301-0003、0004、0005 地块为商住混合捆绑出让用地，地块整体成交楼面单价为 2.19 万元/平方米（总成交价 281000 万元、建筑面积 128573.21 平方米）。为保证测算口径审慎、取值稳健，本次综合考虑市场行情保守下浮取值，最后确定商住混合用地测算单价为 1.25 万元/平方米。



鉴于顺义区内近期无同类型商办用地成交案例可直接对标参考，本次选取 2026 年 4 月 2 日成交的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 B4 综合性商业金融服务业用地作为参考，该地块成交价格为 11170 万元，建筑控制规模 10772.033 平方米，楼面价为 1.04 万元/平方米(11170 万元/10772.033 平方米)。轨道交通 R4 线一期北段落地后，可完善顺义区区域轨交路网、集聚会展及居住客流，对周边商业业态形成长期增值支撑。综合考虑通州样本和本项目区位差异，结合轨道交通配套增值红利综合研判，在参考地块楼面价基础上审慎保守下浮取值，最终核定区域商办用地测算基准单价为 0.85 万元/平方米。

表 3-2-2 参考样本统计表（住宅+商业）（商办）

| 序号 | 成交日期     | 宗地名称                                                          | 地块坐落位置          | 用地性质            | 建筑面积(平方米) | 成交总价(万元) | 成交单价(万元/平方米) |
|----|----------|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------|----------|--------------|
| 1  | 2026/4/2 | 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 B4 综合性商业金融服务业用地 | 北京城市副中心 0501 街区 | B4 综合性商业金融服务业用地 | 10772.033 | 11170    | 1.04         |

综上，本次住宅、商住混合用地、商办用地测算单价均依托真实成交样本，结合本项目实际及区域市场行情综合研判，契合成本测算审慎、稳健、公允的取值原则。具体情况如下：第一，在参考原始成交样本的基础上针对性合理调整，剔除高价，按低值取整形式，确定住宅测算单价为 2.00 万

元/平方米。第二，结合常规市场行情，保守下浮取值，确定商住混合用地测算单价为 1.25 万元/平方米。第三，结合轨道交通配套增值红利，在参考不同区位样本成交单价基础上，下浮取值，最终确定商办用地测算单价为 0.85 万元/平方米。

## B. 土地出让计划

本项目计划出让的区域平衡土地位于仁和组团双河大街、通顺路附近，规划建筑面积 74.06 万平方米。其中包括二类居住用地 53.20 万平方米，商办用地 4.33 万平方米，商住混合用地 16.53 万平方米。

表 3-3 项目土地出让计划表

| 地块编码  | 用地代码   | 用地性质   | 地块面积<br>(万平方米) | 建筑规模<br>(万平方米) | 预计出让年份 |
|-------|--------|--------|----------------|----------------|--------|
| LH-08 | 070102 | 居住用地   | 3.21           | 5.78           | 2027 年 |
| LH-10 | 070102 | 居住用地   | 3.07           | 5.53           | 2027 年 |
| LH-07 | 070102 | 居住用地   | 3.19           | 5.74           | 2028 年 |
| LH-09 | 070102 | 居住用地   | 2.61           | 4.70           | 2029 年 |
| LH-05 | 090203 | 商办用地   | 0.97           | 2.43           | 2029 年 |
| LH-06 | 090203 | 商办用地   | 0.76           | 1.90           | 2029 年 |
| LH-11 | 090104 | 商住混合用地 | 3.15           | 9.45           | 2029 年 |
| LH-12 | 090104 | 商住混合用地 | 2.36           | 7.08           | 2029 年 |
| LH-01 | 070102 | 居住用地   | 1.74           | 3.13           | 2030 年 |
| LH-02 | 070102 | 居住用地   | 4.32           | 7.78           | 2030 年 |
| LH-04 | 070102 | 居住用地   | 2.41           | 4.34           | 2030 年 |
| LH-16 | 070102 | 居住用地   | 3.45           | 6.21           | 2030 年 |
| LH-15 | 070102 | 居住用地   | 3.12           | 5.62           | 2031 年 |
| LH-17 | 070102 | 居住用地   | 2.43           | 4.37           | 2031 年 |
| 合计    |        |        | 36.79          | 74.06          |        |

## C. 土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让测算单价，区域平衡地块土地出让收入测算金额为 1307430 万元（规划建



筑面积×楼面地价=53.20万平方米×2.00万元/平方米  
+4.33万平方米×0.85万元/平方米+16.53万平方米×1.25  
万元/平方米)。具体情况如下:

表 3-4 项目土地出让收入测算表

| 序号 | 用途     | 面积(万平方米) | 单价(万元/平方米) | 金额(万元)       |
|----|--------|----------|------------|--------------|
| 1  | 二类居住用地 | 53.20    | 2.00       | 1,064,000.00 |
| 2  | 商办用地   | 4.33     | 0.85       | 36,805.00    |
| 3  | 商住混合用地 | 16.53    | 1.25       | 206,625.00   |
| 合计 |        |          |            | 1,307,430.00 |

## (2)假设开发法(剩余法)

本次假设开发法参考市场价格,同区域开发完成房地总价值1887250万元,对应综合楼面单价25483元/m<sup>2</sup>。测算扣除综合建安、管理费用、销售费用、综合税费等各项成本,投资利息及开发利润。经测算熟地楼面单价17671.53元/m<sup>2</sup>,熟地总价值1308754万元。具体计算过程如下。

表 3-5 假设开发法(剩余法)-开发完成房产价值测算表

| 序号 | 用途     | 面积(万平方米) | 单价<br>(万元/平方米) | 金额(万元)       |
|----|--------|----------|----------------|--------------|
| 1  | 二类居住用地 | 53.2     | 3              | 1,596,000.00 |
| 2  | 商住混合用地 | 16.53    | 1.5            | 247,950.00   |
| 3  | 商办用地   | 4.33     | 1              | 43,300.00    |
| 合计 |        | 74.06    |                | 1,887,250.00 |

表 3-6 假设开发法(剩余法)熟地价值测算表

| 序号 | 测算项目      | 单位               | 数值           | 计算说明            |
|----|-----------|------------------|--------------|-----------------|
| 1  | 开发完成房地总价值 | 万元               | 1,887,250.00 |                 |
| 2  | 综合楼面单价    | 元/m <sup>2</sup> | 25,483.00    | 开发完成房地总价值÷建筑面积  |
| 3  | 减:综合建安楼单价 | 元/m <sup>2</sup> | 5,000.00     | 综合建筑单价5000元/平方米 |
| 4  | 减:管理费用    | 元/m <sup>2</sup> | 250.00       | 综合建安单价×5%       |

| 序号 | 测算项目     | 单位                | 数值           | 计算说明                     |
|----|----------|-------------------|--------------|--------------------------|
| 5  | 减：销售费用   | 元 /m <sup>2</sup> | 509.66       | 综合楼面单价×2%                |
| 6  | 减：投资利息   | 元 /m <sup>2</sup> | 252.66       | (综合建安单价+管理费用)×3.85%×1.25 |
| 7  | 减：开发利润   | 元 /m <sup>2</sup> | 525.00       | (综合建安单价+管理费用)×10%        |
| 8  | 综合税费     | 元 /m <sup>2</sup> | 1,274.15     | 综合楼面单价×5%                |
| 9  | 熟地楼面单价   | 元 /m <sup>2</sup> | 17,671.53    | 第2项—第3至8项之和              |
| 10 | 熟地楼面建筑面积 | 万平方米              | 74.06        |                          |
| 11 | 片区熟地总价值  | 亿元                | 1,308,753.79 | 熟地楼面单价*熟地楼面建筑面积          |

本次采用市场对比法与假设开发法（剩余法）两种方式测算土地价值。市场对比法依据区域近年真实土拍样本，分业态测算单价，结合总建筑规模加权计算后，得出土地出让收入为1307430万元。假设开发法（剩余法）先汇总各用途物业的市场价值得到开发完成后的房地产总价值，再扣除综合建安、管理费用、销售费用、综合税费、投资利息及开发利润等各项成本费用，最终测算得到熟地价值为1308754万元。

假设开发法对售价、建安成本参数敏感度较高，本次仅作为辅助校验手段，主要参考市场比较法研判片区土地合理价值。市场对比法的测算值略低于假设开发法（剩余法）测算金额，表明本次采用市场对比法测算的土地出让收入金额基本合理。

### （3）项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-5 项目分年度收入合计表

单位：万元

| 收入类别 | 分年收入   |        |        |        |        | 合计 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|----|
|      | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |    |



|        |        |        |        |        |        |         |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 土地出让收入 | 226200 | 114800 | 337430 | 429200 | 199800 | 1307430 |
| 合计     | 226200 | 114800 | 337430 | 429200 | 199800 | 1307430 |

### 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 3-6 项目分年度收入合计表

单位：万元

| 收入类别   | 分年收入   |        |        |        |        | 合计      |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|        | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |         |
| 土地出让收入 | 226200 | 114800 | 337430 | 429200 | 199800 | 1307430 |
| 合计     | 226200 | 114800 | 337430 | 429200 | 199800 | 1307430 |

## 第四章 项目运营支出分析

本项目属于交通基础设施领域项目，项目建成后，由北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司根据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位。本次测算暂不考虑运营期，本项目在土地入市时，已考虑支出共计 327837 万元。其中：财务费用 29123 万元、上缴市级土地出让收入分享支出为 104594 万元；专项资金计提支出预计为 194120 万元。

### 一、财务费用支出

本项目财务费用合计 29123 万元，全部为专项债利息。分年度具体情况：2027 年 1240 万元、2028 年 2999 万元、2029 年 5974 万元、2030 年 8096 万元、2031 年 6708 万元、2032 年 3734 万元、2033 年 372 万元。

### 二、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，北京市市内六区市级分享比例为 16%，市内六区外市级分享比例为 8%。本项目按照 8% 上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提 104594 万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入\*计提比例  
=1307430\*8%=104594 万元。

### 三、专项资金计提支出



本项目预计于 2027 年~2031 年之间陆续实现土地出让收入。上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年涉及专项资金计提支出，具体如下：

### **（一）农业土地开发资金**

根据北京市财政局、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）的文件规定，顺义区土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/平方米，总金额为 359 万元。

### **（二）国有土地收益基金**

根据《关于印发〈北京市国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知（京财经二〔2007〕1011 号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本，按照 5%—10%的比例计提国有土地收益基金。出于谨慎性原则考虑，本项目按照上述规定采用的计提比例为 10%，总金额为 130743 万元。

### **（三）农田水利建设资金**

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677 号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等后的

差额，计提比例为 10%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。农田水利建设资金为 21006 万元。

#### （四）教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677 号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出后的差额，计提比例为 10%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。教育资金为 21006 万元。

#### （五）廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64 号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于 10% 的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。廉租住房保障资金为 21006 万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让专项资金计提支出共计为 194120 万元。具体如下表所示：

表 4-1 专项资金计提支出明细汇总表

单位：万元

| 序号 | 项目       | 计提金额（万元） |
|----|----------|----------|
| 1  | 农业土地开发资金 | 359      |
| 2  | 国有土地收益基金 | 130743   |
| 3  | 农田水利建设资金 | 21006    |
| 4  | 教育资金     | 21006    |



|   |          |        |
|---|----------|--------|
| 5 | 廉租住房保障资金 | 21006  |
|   | 合计       | 194120 |

综上，本项目支出共计 327837 万元。

表 4-2 项目支出预测表

单位：万元

| 类别             | 2027 年 | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年    | 2031 年  | 2032 年  | 2033 年 | 合计        |
|----------------|--------|----------|----------|-----------|---------|---------|--------|-----------|
| 1、财务费用         | 1240   | 2999.25  | 5973.70  | 8095.65   | 6708.4  | 3733.95 | 372    | 29122.95  |
| 2. 上缴市级财政的土地出让 | 18096  | 9184     | 26994    | 34336     | 15984   | 0       | 0      | 104594    |
| 3. 专项资金支出      | 22681  | 11511    | 51583    | 88311     | 20034   | 0       | 0      | 194120    |
| 合计             | 42017  | 23694.25 | 84550.70 | 130742.65 | 42726.4 | 3733.95 | 372    | 327836.95 |



# 第五章 项目收益与融资平衡方案

## 一、项目收益分析

本项目收入合计 1307430 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 104594 万元，扣除专项资金计提支出 194120 万元，可用于还本付息的资金为 1008716 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

| 类别                | 分年收益   |        |        |        |        | 合计      |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|                   | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |         |
| 一、收入              | 226200 | 114800 | 337430 | 429200 | 199800 | 1307430 |
| 1. 土地出让收入         | 226200 | 114800 | 337430 | 429200 | 199800 | 1307430 |
| 二、支出              | 40777  | 20695  | 78577  | 122647 | 36018  | 298714  |
| 1. 上交市级土地出让收入分享支出 | 18096  | 9184   | 26994  | 34336  | 15984  | 104594  |
| 2. 专项资金计提支出       | 22681  | 11511  | 51583  | 88311  | 20034  | 194120  |
| 三、收益              | 185423 | 94105  | 258853 | 306553 | 163782 | 1008716 |

## 二、项目融资还本付息分析

### （一）专项债券应付本息。

本项目拟申请专项债券资金 626300 万元。2026 年计划发行 80000 万元（其中：第一批次已发行 38400 万元，本批次申请发行 41600 万元），债券期限 3 年；2027 年计划发行 113500 万元，债券期限为 3 年；2028 年计划发行 191900 万元，债券期限为 3 年；2029 年计划发行 216900 万元，债券期限为 3 年；2030 年计划发行 24000 万元（T3 航站楼站将于 2030 年完工，需适当考虑），债券期限为 3 年。假设融

资利率 1.55%（利率按照测算日前 5 个工作日 3 年期国债收益率五日均线 1.3%，上浮 25BP）。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。

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 655423 万元（含本金 626300 万元，利息 29123 万元）。分年度还本付息明细如下所示。

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

| 项目计<br>算期 | 期初本金       | 本期新增       | 本期偿还       | 期末本金       | 融资<br>利率 | 本期付息      | 本期还本付息<br>合计 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|----------|-----------|--------------|
| 2025 年    | -          | -          | -          | -          | 1.55%    | -         |              |
| 2026 年    | -          | 80,000.00  | -          | 80,000.00  | 1.55%    | -         | -            |
| 2027 年    | 80,000.00  | 113,500.00 | -          | 193,500.00 | 1.55%    | 1,240.00  | 1,240.00     |
| 2028 年    | 193,500.00 | 191,900.00 | -          | 385,400.00 | 1.55%    | 2,999.25  | 2,999.25     |
| 2029 年    | 385,400.00 | 216,900.00 | 80,000.00  | 522,300.00 | 1.55%    | 5,973.70  | 85,973.70    |
| 2030 年    | 522,300.00 | 24,000.00  | 113,500.00 | 432,800.00 | 1.55%    | 8,095.65  | 121,595.65   |
| 2031 年    | 432,800.00 | -          | 191,900.00 | 240,900.00 | 1.55%    | 6,708.40  | 198,608.40   |
| 2032 年    | 240,900.00 | -          | 216,900.00 | 24,000.00  | 1.55%    | 3,733.95  | 220,633.95   |
| 2033 年    | 24,000.00  | -          | 24,000.00  | -          | 1.55%    | 372.00    | 24,372.00    |
| 合计        |            | 626,300.00 | 626,300.00 |            |          | 29,122.95 | 655,422.95   |

项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

（二）市场化融资应付本息。

本项目不涉及本项。

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

单位：万元



| 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      |        |
| 2025 年 | -          | -         | -        | -         | 是      |
| 2026 年 | -          | -         | -        | -         |        |
| 2027 年 | 185423.00  | 0.00      | 1240.00  | 1240.00   |        |
| 2028 年 | 94105.00   | 0.00      | 2999.25  | 2999.25   |        |
| 2029 年 | 258853.00  | 80000.00  | 5973.70  | 85973.70  |        |
| 2030 年 | 306553.00  | 113500.00 | 8095.65  | 121595.65 |        |
| 2031 年 | 163782.00  | 191900.00 | 6708.40  | 198608.40 |        |
| 2032 年 | 0.00       | 216900.00 | 3733.95  | 220633.95 |        |
| 2033 年 | 0.00       | 24000.00  | 372.00   | 24372.00  |        |
| 合计     | 1008716.00 | 626300.00 | 29122.95 | 655422.95 |        |
| 本息覆盖倍数 |            | 1.54      |          |           |        |

本项目收入合计 1307430 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 104594 万元，扣除专项资金计提支出 194120 万元，预期可偿债资金为 1008716 万元，拟偿还债券本息合计 655423 万元。

综上，本项目预期可偿债资金对拟偿还债券本息的覆盖倍数为 1.54 倍，能够合理保障偿还专项债券本息，能够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。

## （三）分账管理。

本项目不涉及本项。

## 四、专项债券项目收支预算表

表 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

| 收支类别        | 公式                 | 金额（万元）  |
|-------------|--------------------|---------|
| 一、建设资金来源    | $A=H+I+K+L+M$      | 1491212 |
| （一）财政安排资金   | $H=AA+AB+AC+AD+AE$ | 864912  |
| 其中：中央预算内投资  | AA                 | 0       |
| 超长期特别国债     | AB                 | 0       |
| 本地区一般公共预算   | AC                 | 0       |
| 本地区政府性基金预算  | AD                 | 62666   |
| 其他财政资金      | AE                 | 802246  |
| （二）地方政府专项债券 | $I \geq AF$        | 626300  |

|                   |                 |                |
|-------------------|-----------------|----------------|
| 其中：用作项目资本金        | AF              | 0              |
| （三）项目单位市场化融资      | K               | 0              |
| （四）单位自筹资金         | L               | 0              |
| （五）其他资金           | M               | 0              |
| <b>二、项目建设支出</b>   | $B=N+O+P+Q$     | <b>1491212</b> |
| （一）项目建设成本（不含财务费用） | N               | 1462089        |
| （二）财务费用-专项债券付息    | O               | 29123          |
| （三）财务费用-市场化融资付息   | P               | 0              |
| （四）其他建设支出         | Q               | 0              |
| <b>三、项目运营预期收入</b> | $C=R+S+T$       | <b>1307430</b> |
| （一）财政资金           | $R=AG+AH+AI+AJ$ | 0              |
| 其中：对应的政府性基金收入     | AG              | 1307430        |
| 政府性基金预算安排补助       | AH              | 0              |
| 一般公共预算安排补助        | AI              | 0              |
| 其他财政资金            | AJ              | 0              |
| （二）项目专项收入         | S               | 0              |
| （三）其他收入           | $T \geq AK+AL$  | 0              |
| 其中：其他项目专项收入       | AK              | 0              |
| 项目单位资金            | AL              | 0              |
| <b>四、项目运营支出</b>   | $D=U+V+W+X$     | <b>327837</b>  |
| （一）项目运营成本（不含财务费用） | U               | 298714         |
| （二）财务费用-专项债券付息支出  | V               | 29123          |
| （三）财务费用-市场化融资付息支出 | W               | 0              |
| （四）税费支出           | X               | 0              |
| （五）其他运营支出         | Y               | 0              |
| <b>五、专项债券还本</b>   | E               | <b>626300</b>  |
| <b>六、市场化融资还本</b>  | F               | 0              |

## 五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 1.54 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。以上数据及结果已经中逸会计师事务所有限公司核算通过。

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进行敏感性分析，详见下表：



表 5-5 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

| 敏感性分析   | 压力测试       |            |            |
|---------|------------|------------|------------|
| 敏感性变化比率 | -10%       | 0%         | 10%        |
| 经营净收益   | 907844. 4  | 1008716    | 1109587. 6 |
| 债券还本付息额 | 655422. 95 | 655422. 95 | 655422. 95 |
| 债券本息覆盖率 | 1. 39      | 1. 54      | 1. 69      |

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，从财务角度分析，投资具备可行性。

## 第六章 项目事前绩效评估情况

### 一、项目实施的必要性、公益性、收益性

本项目实施符合国家政策导向，高度契合地区规划，能充分发挥当地资源禀赋，能有效解决当前瓶颈问题。顺义作为北京城市副中心的重要组成部分，与市中心以及周边区域的联系日益紧密。大量居民在顺义居住，在市区或其他区域工作，通勤需求旺盛。轨道交通具有快速、准时的特点，能够缩短通勤时间，提高通勤效率，加强顺义区与周边地区的联系和互动。因此，本项目建设的必要性十分迫切。

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，项目建设得到当地主管部门的大力支持。本项目的实施将改善当地居民的居住条件，提高生活水平，带动周边经济发展，有利于缓解社会矛盾，增强社会稳定，促进和谐社会建设，项目具有良好的公益性。

本项目总投资 1491212 万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入。本项目债券存续期内预计项目可用于偿债的资金为 1008716 万元，资金覆盖倍数为 1.54，因此，本项目收益性较好。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

### 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



本项目属于交通基础设施领域项目，属于专项债券支持的领域，且作为新建工程，应予以优先保障。本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。

## （2）项目成熟度

本项目的立项批复等已取得上级主管部门批复。其他相关手续如实施方案的批复等正在积极推进办理中。

本项目成熟度较好。

## 三、项目资金来源和到位可行性

### （1）资金来源合规性

本项目预计总投资 1491212 万元，项目资金筹措方式为财政资金及政府专项债券。计划投入财政资金 864912 万元，占比 58.00%；拟申请专项债券资金 626300 万元，占比 42.00%，两者合计 1491212 万元。两种资金来源都符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规。

### （2）资金到位可行性

#### ①资本金到位可行性

本项目计划投入财政资金 864912 万元。截至目前，北京市、朝阳区、顺义区、通州区财政状况良好，能有效保障本项目资本金的投入。

综上，单位财政资金到位的可行性较高。

#### ②专项债券资金到位可行性

2026 年计划发行 80000 万元（其中：第一批次已发行 38400 万元，本批次申请发行 41600 万元），债券期限 3 年；2027 年计划发行 113500 万元，债券期限为 3 年；2028 年计

划发行 191900 万元，债券期限为 3 年；2029 年计划发行 216900 万元，债券期限为 3 年；2030 年计划发行 24000 万元（T3 航站楼站将于 2030 年完工，需适当考虑），债券期限为 3 年。目前，北京市顺义区政府债务指标和本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性，可予以支持。

综上，本项目为新建工程，资金来源明晰，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，因此，项目资金到位可行性扣 1 分。

#### **四、项目收入、成本、收益预测合理性**

##### **（1）项目收入预测合理性**

本项目建成后，项目的收入主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入。项目还款期合计收入 1307430 万元。

因此，项目收入预测具有合理性，且收入来源可靠。故本项目收入基本合理，该指标得满分。

##### **（2）项目成本预测合理性**

本项目成本包括财务费用（专项债利息）、上缴市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育基金和廉租住房保障资金等。债券存续期内，项目支出合计为 327837 万元。

因此，本项目成本考虑全面，预测科学合理，该指标得满分。

##### **（3）项目收益预测合理性**



项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等因素，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

综上，土地出让收入、成本和收益的预测均来源于合理的市场预测和相关的政策法规，依据充分，测算合理。因此，该项指标得满分。

## 五、债券资金需求合理性

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。本次申请专项债券以项目产生的土地出让收入来偿还专项债券本息。在项目债券存续期内，可用于偿债的预期收益为 1008716 万元，专项债券本息为 655423 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.54 倍。

项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息，项目符合专项债券申请相关政策要求。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。在债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用。项目建设内容与绩效目标相匹配，组织架构设计中的职能分工、权责配置需要进一步细化。

顺义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，强化项目资金的管理，加快专项资金清理、归并和整合。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

轨道交通 R4 线一期北段工程的投资主要依靠专项债券资金、财政资金，偿债资金主要依靠轨道交通 R4 线一期北段周边的土地出让收入，若项目相关的土地出让收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。

### ①不可抗力导致的工程进度风险

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



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

## ②项目单位管理风险

来源于项目单位的风险主要是项目单位作为项目管理的甲方，设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

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

## ③利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

## ④收入不足风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起城市人口的波动，对本项目收入产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

综上，本项目风险点预估与措施比较完备，但偿债风险控制措施需要细化，偿债风险点指标扣 2 分。

## 七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：通过新建全长 21.3 公里轨道交通线路、配套 5 座车站及 1 处车辆基地、购置 10 列 A 型编组车辆，高效疏解中心城区通勤压力。项目建成后将持续优化区域综合交通基础设施供给，带动沿线产业升级、拓宽本地就业渠道，改善区域人居生态环境，长期支撑顺义城市功能拓展与高质量发展。

### （1）目标明确性

根据项目专项债申报材料和债券资金项目支出绩效目标表，项目实施主体根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，总体目标制定科学合理，绩效目标明确。

### （2）目标合理性

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 15 项，其中定量指标为 12 项，占三级指标的比例为 80.00%。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、不够准确完善的情况。

评估认为，该项目绩效目标基本明确且合理，但个别指标还需要调整和优化，目标合理性扣 1 分。

#### **八、其他需要纳入事前绩效评估的事项**

建议区级相关部门结合评估结果，稳步推进项目建设，做好资本金落实工作，以及偿债工作，防范政府债务风险。由于存在不确定性带来的风险，可能存在其他需要纳入但未纳入事前绩效评估的事项。

因此，其他需要纳入事前绩效评估的事项扣 1 分。

#### **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》（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。

经充分论证评估，轨道交通 R4 线一期北段工程项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目收入、成本收益预测合理，测算规范；项目投资明细编制与项目实施内容和

目标对应。项目绩效目标表中，除部分指标不够完善外，总体设置合理。综上，该项目“整体情况评估”得分为 95 分，“本年度债券需求评估”得分为 93 分，建议对该项目“予以支持”。



## 第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

### 一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

### 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施



风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，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。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，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。

按照《北京市财政局关于本市政府债券还本付息及相关费用分级列支管理的通知》（京财债〔2023〕10号）规定，对纳入年初预算和年中追加的债券还本付息及费用支出进行管理，市财政局依托穿透式监测系统，核对确定全市、市级、区级债券还本付息及费用总金额、明细数据及拨付时间等信息，明确区级债券还本付息及费用上缴明细及时间要求；区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。还制定了还本付息催缴机制：市财政局根据各区还



本付息及费用资金上缴情况，于每月初对未及时上缴资金的区财政进行资金催缴。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

## 二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市顺义区住房和城乡建设委员会名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，后续如市政府相关部门有特殊要求，再根据程序对资产权属进行调整。在债券存续期内，不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作。在债券存续期间，北京市顺义区住房和城乡建设委员会（主管部门）定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

## 三、项目还本付息资金对应的收入管理

**预算编制。**专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定



和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。区级相关部门应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付的债券代码及本金、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，向区级相关部门开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，区级相关部门可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化



系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。



## 第九章 其他需要说明的事项

顺义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。顺义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。同时，顺义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。

