

2026 年北京市政府专项债券（三十六期）
丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项
目地方政府专项债券项目实施方案

项目单位（盖章）：北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司



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 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	- 3 -
四、项目投资情况	- 3 -
五、项目单位	- 4 -
六、项目主管部门	- 5 -
七、项目建设工期及运营模式	- 5 -
八、项目审批情况	- 6 -
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	- 15 -
五、资金筹措	- 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	- 21 -
三、项目运营期收入合计	- 26 -
第四章 项目运营支出分析	- 26 -
一、运营成本支出	- 26 -
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	- 29 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 30 -
第六章 项目事前绩效评估情况	- 34 -

一、项目实施的必要性、公益性、收益性	34 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	39 -
三、项目资金来源和到位可行性	39 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	40 -
五、债券资金需求合理性	40 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	41 -
七、绩效目标设定及合理性	41 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	41 -
九、项目事前绩效评估结果	41 -
第七章 项目风险控制	47 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	43 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	44 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	44 -
四、敏感性分析	45 -
第八章 还款保障情况	47 -
一、还款责任及保障	47 -
二、项目资产管理	48 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	48 -
第九章 其他需要说明的事项	50 -

第一章 项目概况

丽泽航站楼项目总投资 428069 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 114600 万元，本批次申请发行 44600 万元，计划用于支付丽泽航站楼项目土建施工、设备安装等内容，8.18 日已发行 70000 万元，债券期限 10 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2112-110106-04-01-884303，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P22110106-0002。

二、项目地点

本项目建设地点为丽泽金融商务区北区。丽泽金融商务区规划面积约 8.09 平方公里。区域以“金融+科技”为核心，聚集金融、科技类企业千余家，重点发展金融科技、绿色金融等新兴业态。核心区未来将提供约 22 万个就业岗位。核心区地上规划建筑面积约 650 万平方米，配套多元功能，推进职住平衡。土地利用注重生态与建设协调，绿地与慢行系统完善。交通方面，区域接驳多条轨道交通，规划建设丽泽城市航站楼综合交通枢纽，实现“五线换乘”并通过大兴机

场线联通大兴国际机场，将航空服务延伸至城市功能区。整体发展突出高端服务集聚、绿色低碳建设与国际化营商环境。

区域人口情况：2023 年 6 月通勤人数已超 6 万人，入驻企业达 1048 家；

经济情况：丽泽金融商务区规划总面积约 8.09 平方公里，目前已建成 36 座商务楼宇，提供约 219 万平方米的高端商务载体，累计吸引超过 1200 家企业入驻，涵盖多家金融总部及创新型金融科技企业。近年来，区域经济活力不断提升，2024 年上半年全口径税收同比增长超四成，已成为首都金融产业转型升级和高质量发展的重要增长极。

区域规划情况：根据《北京城市总体规划（2016—2035 年）》和丰台区“十四五”发展战略，丽泽金融商务区被定位为“新兴金融产业集聚区、首都金融改革试验区”，承接首都金融街、CBD 的功能疏解与升级。

土地利用情况：丽泽金融商务区规划面积约 8.09 平方公里，其中核心区约 2.81 平方公里，土地利用布局以金融商务、商业配套、居住混合功能为主，形成集办公、商业、会展和生活服务于一体的综合型 CBD 格局。片区注重绿色生态空间营造，规划建设高品质绿地约 2800 亩，目前已开放超 1000 亩，串联莲花河、丰草河等生态廊道，塑造园林式商务环境。

三、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程初步设计概算的批复》，本项目主要建设规模和内容是：项目一体化实施范围约 7.1 公顷，包含城市航站楼、接驳与公共服务、轨道交通丽金线车站、综合开发配套设施等 4 部分功能。

城市航站楼功能建设内容主要包括：地上及地下土建、设备机电、装修、全线行李系统、民航弱电系统、草桥站及大兴机场站土建改造、大兴机场红线内改造、车厢改造、需分配其他工程（主要为外电源工程、智慧枢纽平台、室外工程、人防工程）等；

接驳与公共服务功能建设内容主要包括：地上附属土建、地下土建、设备机电、装修、综合管廊、需分配其他工程（主要为外电源工程、智慧枢纽平台、室外工程、人防工程）等；

轨道交通丽金线车站功能建设内容主要包括：地上附属土建、地下土建、B2 站厅层装修、需分配其他工程（主要为外电源工程、智慧枢纽平台、室外工程）等；

综合开发配套设施功能建设内容主要包括：地下土建、满足验收要求的装修及设备机电、需分配其他工程（主要为外电源工程、智慧枢纽平台、室外工程、人防工程）等。

四、项目投资情况

本项目总投资 428069 万元，其中工程费用 364812 万元，占比 85.22%；工程建设其他费用 42873 万元，占比 10.02%；预备费 20384 万元，占比 4.76%；建设期利息 0 万元，占比 0%。

从资金来源看，计划使用财政预算资金 292,665.00 万元，占比 68%；其他来源资金 20804 万元（市财政拨付的轨道交通资金），占比 5%；专项债券资金 114600 万元，占比 27%。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

项目专项债券申请单位为北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司，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	北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司		
法定代表人	崔杰	成立日期	2020 年 02 月 26 日
注册资本	5000 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110106MA01Q68T4R		
经营范围	投资管理；工程管理服务（不得开展北京市禁限项目）；机动车公共停车场服务；出租商业用房；出租办公用房；企业管理；物业管理；技术开发；技术咨询；技术交流；技术转让；技术推广；技术服务；设计、制作、代理、发布广告；专利代理；版权代理；房地产开发。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及依法须经		

	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	其他有限责任公司
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	北京京投交通枢纽投资有限公司（占股 51%）、首都机场临空发展集团有限公司（占股 30%），北京丽泽金融商务区控股集团有限公司（占股 19%）。

北京市丽泽城市航站楼投资发展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，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。

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 1111010066621900347。

七、项目建设和运营模式

项目为在建项目，建设期 5 年，已在 2022 年 10 月开工，2023 年 12 月场地平整，预计 2026 年底，完成航站楼枢纽地下部分主体结构施工，2027 年底具备投运条件。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。主要包括：设计、勘察、施工等。

本项目运营期为 20 年。项目进入运营期后，运营工作由行业主管部门或者其委托的法人主体（以下简称“项目运营公司”）负责，承担委托期内项目的运营、管理和维护工作。主要包括：建立健全项目运营管理制度和工作机制；负责项目公共区域及配套设施的日常运营管理；负责设施设备运行监测、巡检、维护、维修和更新改造；负责保安、保洁、秩序维护、环境卫生、能源管理等物业服务；负责旅客引导、咨询服务、投诉处理及服务质量管理；完成行业主管部门要求的其他运营管理工作。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为审批制。2023 年 5 月 19 日，北京市发展改革委下发《关于丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目可研报告的批复》（京发改（审）〔2023〕172 号），总投资 472744 万元，原则上同意该建设项目。

2025 年 2 月 19 日，北京市发展改革委下发《关于丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程初步设计概算的批复》（京发改（审）〔2025〕65 号），确定总投资 428069 万元。

2. 用地审批。项目不涉及，为临时用地。

3. 规划审批。2024 年 3 月 11 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》，载明建设单位为北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司，项目名称为丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目，位于丽泽

金融商务区北区，总建筑面积 213114.71 平方米，其中地上建筑面积 1469 平方米，地下建筑面积 211645.71 平方米。

4.环评备案。2023 年 6 月 26 日，本项目取得《北京市生态环境局关于丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程环境影响报告书的批复》（京环审〔2023〕22 号）。

5.节能评估。2023 年 4 月 4 日，本项目已经完成节能评估。

6.施工许可。2024 年 6 月 14 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110100202406140102〔2024〕施市政字 0068 号）载明建设单位为北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司，工程名称为丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程，建设面积 213114.71 平方米。

7.公开招投标。项目已完成主体工程的设计、施工、监理等招标工作，目前正在建设中。

综上，丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程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和北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司负责做好项目收入归集管理，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。按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

丰台区财政局收到项目单位/主管部门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。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京丽泽金融商务区管理委员会（主管部门）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

根据北京市发展改革委《关于丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目可行性研究报告的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 北京市住房和城乡建设委员会发布的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2023年第1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《招标代理服务收费管理暂行办法》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.建标[2017]89号《城市轨道交通工程设计概算编制办法》

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。工程费用包括基坑、结

构、装饰工程、设备机电、综合管廊、人防工程、红线外改造工程、室外工程、智慧枢纽平台、外电源引入等；工程建设其他费用包括管线改移、红线外临时占地、场地准备及临时设施费、项目建设管理费、建设工程监理费、招标代理服务费等、招标交易服务费、建设项目前期工作咨询费、勘察设计费、竣工图编制费、工程保险费、环境保护税、水土保持费、联合试运转费等。

三、估算说明

本估算依据项目建设方案提出的各项技术参数、数据、设计资料和有关文件进行编制。

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乡建设委员会发布的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。

场地准备费及临时设施费：按基坑及结构费用1.0%计

列；

项目建设管理费：可研阶段综合开发配套部分项目建设管理费，依据《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）》拟参照《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）执行。综合开发配套部分建设单位管理费按3%计取，其他部分参考地铁工程按工程费与管线迁改费用之和的1.5%计列。（建设单位管理费后期据实计列）

建设工程监理费：按国家发改委、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）执行；

招标代理服务费：按国家发展和改革委员会关于印发《招标代理服务费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号）和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），按差额定率累进法计算；

招投标交易服务费：按《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）、《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）执行；

前期工作费：参考《建设项目前期工作咨询收费暂行规

定》）（计价字[1999]1283号）计列。

由于该项目建设存在复杂性和特殊性，参照国内类似建设项目情况，本项目建设前期工作费除项目建议书编制费和可行性研究报告编制费外，还包括了社会稳定风险评估报告、节能评估报告、交通影响评价报告、运营服务专篇、运营管理模式及资金平衡方案、水影响评价、环境影响评价报告、噪声与震动影响仿真模拟及评价、地形测绘、运营方案策划、客流预测、民航客流专项预测、海绵城市专项顾问等相关费用。

勘察设计费：参考国家计委、建设部关于发布《工程勘察收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号）规定计列。其中，根据《关于丽泽城市航站楼综合体项目投资运营模式有关事项的请示》（京交文〔2020〕40号）意见，综合体项目实施范围整体开展一体化规划设计，并按照先地下后地上的原则分步推进建设工作。综合体项目地上开发部分带设计方案入市交易，由二级竞得人投资建设。为稳定地下建筑布局及结构柱网，项目单位提出需同步开展地上开发深化设计，目前地上部分设计费暂按3000万计列，后续纳入地上开发部分。

除以上费用外，设计费还综合考虑部分专项设计费，包括方案征集补偿金、消防性能化、交通设计顾问、商业策划及专项研究、绿建、特殊人防顾问、韧性城市、地下环境专

项顾问、站点预留预埋工程输入条件研究论证（十一号线、丽金线）、机电系统集成化专项研究、规划设计条件和设计任务书、建设项目双碳方案专项策划与研究等费用。

竣工图编制费：参考国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）、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），按照建设项目基本设计收费8%计列。

工程保险费：参考建设部《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，按0.5%计列。

环境保护税：根据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，计列环境保护税。具体计算如下：

应纳税额＝建设工程施工工地用地面积×0.065×施工工期（月）×施工工地扬尘排放调整系数×具体使用税额
施工工地扬尘排放调整系数取1.5。

具体使用税额为北京市应税大气污染物适用税额。

水土保持费：根据《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）要求，按照征占用土地面积每平方米0.3元一次性计征（不足1平方米的按1平方米计）。

联合试运转费：参照建标[2017]89号《城市轨道交通工程设计概算编制办法》，按设备工器具费用1.5%计列。

基本预备费：以工程费用和工程建设其他费用总额之和为计算基数，费率按8%计取相应费用。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 428069 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	364812	85.22%
1.1	建筑工程费	258356	60.35%
1.2	安装工程费	48118	11.24%
1.3	设备购置费	58338	13.63%
2	工程建设其他费用	42873	10.02%
3	预备费用	20384	4.76%
建设投资小计		428069	100.00%
4	建设期利息（发行费用）	0	-
5	铺底流动资金	0	-
项目总投资合计		428069	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算428069万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金292665万元，占比68%；专项债券资金114600

万元，占比27%；其他来源资金20804万元（市财政拨付的轨道交通资金），占比5%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计292665万元，占比68%，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 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政安排资金		57011	22103	33000	30000	150551	292665	68%
其他来源资金	5500	10000		3223.6		2080.4	20804	5%
专项债券					114600		114600	27%
合 计	5500	67011	22103	36223.6	144600	152631.4	428069	100%
分年度占比	1.28%	15.65%	5.16%	8.46%	33.78%	46.07%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：资金筹措结构稳健、风险较低。项目总投资中财政统筹资金占比达到 68%，专项债占比27%，无高成本市场化融资安排，资金成本可控、债务风险水平较低。保障资金供给与工程实施进度相匹配，筹措方式具备较强可行性。

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 85793 万元，包括：出租车位收入 8557 万元，出售车位收入 28620 万元，商业、办公出租收入 48616 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	出租车位收入	8557
2	出售车位收入	28620
3	商业办公租金收入	48616
合计		85793

（一）出租车位收入分析。

本项目自有停车位数量为 288 个，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：

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

参考枢纽及同类商圈停车收费，本项目停车收费标准 2028 年-2030 年暂按照 8 元/小时/车位、每天有效停车时间 10 小时计算，2031-2037 年暂按照 10 元/小时/车位、每天有效停车时间 10 小时计算：2028 年停车率按照 60%计算年收入 505 万元、2029 年按照 80%计算年收入 673 万元、2030 年按照 90%计算年收入 757 万元，2031-2037 年按照 90%计算年收入 946 万元，合计收入约 8557 万元，扣除相关支出后，经营收益 7797 万元。

（二）出售车位收入分析。

本项目综合开发配套部分可出售停车位数量为 1080 个。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，进行测算，具体参考如下：

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

本项目停车位因已有意向合作方，意向合作方售卖标准暂按照 26.5 万/车位计算。预计共形成收入 28,620.00 万元，成本支出已在以前年度计入项目建设支出，故扣除相关支出后，经营收益 28,620.00 万元。意向合作方车位价格低于市场价格，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。

（三）商业、办公出租收入分析。

本项目可经营面积 24673 平米，包含商业 6273 平米及办公 18400 平米。目前，商铺出租暂无统一定价标准，经调研北京市同类商圈作为参考依据，核心商圈商业日租金为 8-40 元/m²/天，办公租金 5-12 元/m²/天，具体参考如下：

商圈名称	商业租金标准	办公租金标准
王府井 / 前门	25 - 40 元/m ² /天	7 元/m ² /天
CBD / 国贸 / 朝外	15 - 30 元/m ² /天	8 元/m ² /天
西单 / 西直门 / 金融街	8 - 18 元/m ² /天	12 元/m ² /天
丽泽商圈	8 - 25 元/m ² /天	5 元/m ² /天

根据可参照商圈租金水平，由于航站楼商业初期主要客流多为地铁和航空客流，故考虑起始租金不宜过高，商业店铺面积约 6273 平米，租金水平按照同类最低 8 元/天/平方米预估，商业收入年均 1832 万元，物业费收入预估 1.5 元/天/平米向商铺收取，年均 343.4 万元；办公出租面积 18400 平米，结合核心北京市商圈及丽泽片区写字楼出租情况，租金按照本区域标准 5 元/天/平米预估，办公收入年均 3358 万元。综上，商业店铺 2028-2037 年年均租金收入约为 2175 万元，办公部分预计 2030 年建成后使用，2030 年-2037 年年均租金收入约 3358 万元，2028 年-2037 年合计收入约 48616 万元，扣除相关支出后，经营收益 43756 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：

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

收入类型	分年专项收入											合计
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
车库出租收入		505	673	757	946	946	946	946	946	946	946	8557
车库出售收入	19663								8957			28620
商业、办公出租		2175	2175	5533	5533	5533	5533	5533	5533	5533	5533	48616
合计	19663	2680	2848	6290	6479	6479	6479	6479	15436	6479	6479	85793

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

本项目专项债还款来源中政府性基金收入为项目一体化实施范围内经营性土地出让收入。

2017年6月，财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）（以下简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府

性基金收入或专项收入偿还。

《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

北京市人民政府办公厅《关于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）的通知》（京政办字〔2022〕11号）第十三条（一）……预留工程相关费用经市发展改革委同意后在轨道交通工程中予以暂估暂列，并计入场站周边用地建设项目开发成本，场站周边用地无开发主体的由各区政府统筹解决。

北京市交通委员会、北京市丰台区人民政府《关于丽泽城市航站楼综合体项目投资运营模式有关事项的请示》（京交文〔2020〕40号）三、建设投资运营模式（三）投资模式：……地下空间部分的综合开发配套，建设资金当期由平台公司筹措，纳入综合开发土地一级开发成本解决。

根据以上文件精神及专项债券区域统筹平衡政策，项目以一体化实施范围内 FT00-0609-0064、FT00-0609-0065 地块土地出让收入及经营收益作为项目收入。丽泽城市航站楼项目通过统筹 FT00-0609-0064、FT00-0609-0065 地块收入作为项目专项债券的预期还款来源事项已通过丰台区政府

常务会审议。FT00-0609-0064、FT00-0609-0065 地块位于丽泽金融商务区北区，四至分别是：东至莲花河西路东侧绿地内，西至金湾北路西侧绿地内，南至丽泽路，北至三路居南街(局部进入北侧建设用地)。北区一级开发原资金来源为银行贷款，按照政府隐债清零要求，已转换为政府再融资债券及财政资金，经测算，在满足丽泽金融商务区北区融资平衡的情况下，本项目预期收入可供分摊使用。

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（通过北京市出让国有建设用地使用权基准地价成果，结合项目所在位置基准地价 2.31 万元/平方米，参考多项相关修正系数，修正后得出预估地价），采用市场法测算，成交价约为 2.34 万元/平方米（通过选取与项目所在地块区域相近，用途相似的近期成交地块作为参考）。根据测算结果，基于审慎性原则，本次土地成交价格采用市场法的测算结果（2.34 万元/平方米）为测算依据。

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，通过算数平均法得到预计土地成交价约 2.34 万元/平方米。本项目经营性指标约 21.74 万平方

米，可产生政府土地出让收入约 50.87 亿元，扣除两地块分摊的丽泽北区使用的政府再融资债券及财政资金等 31.47 亿元，扣除国有土地收益 5.82 亿元（根据丽泽地区特定政策，按照收益部分 30%计提）、扣除计提农业土地开发基金 0.51 亿元、扣除计提农田水利建设基金 0.34 亿元、扣除教育基金 0.34 亿元、扣除廉租住房保障基金 0.34 亿元，预期收入为 12.05 亿元。其中 FT00-0609-0064 地块收入 5.49 亿元，FT00-0609-0065 地块收入 6.56 亿元。目标地块的性质、规模及入市地块单价计算依据如下：

规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	地上建筑规模 (平方米)
FT00-0609-0064	F3 其他类多功能用地	11,257.01	99,000.00
FT00-0609-0065	F3 其他类多功能用地	28,362.48	118,400.00
总计	/	39,619.48	217,400.00

近年商业办公用地成交情况

序号	地块名称	用地规划	建筑面积 (m ²)	成交日期	成交楼面价(元/m ²)
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

序号	地块名称	用地规划	建筑面积 (m ²)	成交日期	成交楼面价(元/m ²)
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

3-3 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									合计
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
1	对应的政府性基金收入	65654.49								54896.91	120551.4
1.1	土地出让收入	65654.49								54896.91	120551.4
2	财政补助收入										
3	其他财政资金										
合计		65654.49								54896.91	120551.4

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：

3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入										2037 年
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
		年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	
1	专项收入	19,663.00	2,679.74	2,847.93	6,290.03	6,479.24	6,479.24	6,479.24	6,479.24	15,436.24	6,479.24	6,479.24
2	对应的政府性 基金收入	65654.49								54896.91		
合计		85317.49	2,679.74	2,847.93	6,290.03	6,479.24	6,479.24	6,479.24	6,479.24	70333.15	6,479.24	6,479.24

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 5620 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 5620 万元，包括：车位成本 760 万元，商业办公运营成本 4860 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	车位成本	760

2	商业办公运营成本	4860
合计		5620

（一）车位成本分析。

在项目正式进入运营阶段后，停车成本聚焦于保障车位及配套设施正常运转。其中，人力成本包括专业保安团队的24小时值守巡逻费用，以及保洁团队对车位区域、公共通道的日常清扫与环境维护费用，是维持运营秩序与环境品质的基础，人力成本年均42万元；能源消耗以电力为主，年均15万元；设备设施维护费用用于停车场消防设备、充电桩、道闸机等硬件的定期检修，年均13万元；保险费用年均6万元，每年车位运营成本76万元。

（二）商业、办公成本分析。

商业运营部分年均成本约486万元，主要包含三大类支出，其中人员费用约389万元，用于保障运营团队薪酬、福利、社保及相关人工开支，保险费用约49万元，主要购置各类财产险、责任险等，为项目经营及资产安全提供保障，另有办公耗材、设施日常维修材料、应急物资储备及各类零星开支等其他费用合计约48万元，全面支撑日常办公与应急保障工作，水、电等能源费用不纳入上述运营成本，统一由各租户按照实际使用量单独核算并自行缴纳。

经核算，2028年至2037年的运营管理总费用为5620

万元。该费用水平与项目规模、运营服务标准及市场同类项目成本水平相匹配，能够保障运营期间各项服务的持续落地，为用户提供安全、整洁、便捷的环境。

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

单位：万元

序号	收入类型	分年运营成本										合计
		2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	
1	运营成本	562.00	562.00	562.00	562.00	562.00	562.00	562.00	562.00	562.00	562.00	5620.00

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：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益											合计
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
项目收入	85317	2680	2848	6290	6479	6479	6479	6479	70333	6479	6479	206342
运营支出		562	562	562	562	562	562	562	562	562	562	5620
收益	85317	2118	2286	5728	5917	5917	5917	5917	69771	5917	5917	200722

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 114600 万元，其中 2026 年发行 114600 万元。拟发行债券拟定测算利率以测算日前（测算日为 2026 年 4 月 1 日）5 个工作日国债收益率平均值上浮 15BPs 确定，此次专项债融资利率拟定 1.8876%。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况表

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		114600		114600	1.8876%		
2	2027 年	114600			114600	1.8876%	2163.19	2163.19
3	2028 年	114600			114600	1.8876%	2163.19	2163.19
4	2029 年	114600			114600	1.8876%	2163.19	2163.19
5	2030 年	114600			114600	1.8876%	2163.19	2163.19
6	2031 年	114600			114600	1.8876%	2163.19	2163.19
7	2032 年	114600			114600	1.8876%	2163.19	2163.19
8	2033 年	114600			114600	1.8876%	2163.19	2163.19
9	2034 年	114600			114600	1.8876%	2163.19	2163.19
10	2035 年	114600			114600	1.8876%	2163.19	2163.19
11	2036 年	114600		114600	0	1.8876%	2163.19	116763.19

合 计		114600	114600			21631.9	136231.9
-----	--	--------	--------	--	--	---------	----------

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

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	
2027 年	85,317.49		2,163.19	2,163.19	是
2028 年	2,117.74		2,163.19	2,163.19	是
2029 年	2,285.93		2,163.19	2,163.19	是
2030 年	5,728.03		2,163.19	2,163.19	是
2031 年	5,917.24		2,163.19	2,163.19	是
2032 年	5,917.24		2,163.19	2,163.19	是
2033 年	5,917.24		2,163.19	2,163.19	是
2034 年	5,917.24		2,163.19	2,163.19	是
2035 年	69,771.16		2,163.19	2,163.19	是
2036 年	5,917.24	114,600.00	2,163.19	116,763.19	是
合 计	194,806.55	114,600.00	21,631.90	136,231.90	
本息覆盖倍数		1.47			

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 1.47，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。

（三）分账管理。

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，对项目收入实施分账管理。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 80172 万元、对应的政府性基金收入 120551 万元、用于偿还专项债券本息，合计 136232 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	金额	公式
一、建设资金来源	428,069.00	$A=H+I+K+L+M$
（一）财政安排资金	292,665.00	$H=AA+AB+A$ $C+AD+AE$
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
本地区政府性基金预算		AD
其他财政资金	292,665.00	AE

(二) 地方政府专项债券	114,600.00	$I \geq AF$
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	20,804.00	M
二、项目建设支出	449,700.90	$B = N + O + P + Q$
(一) 项目建设成本（不含财务费用）	428,069.00	N
(二) 财务费用-专项债券付息	21,631.90	O
(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	206,343.81	$C = R + S + T$
(一) 财政资金	120,551.41	$R = AG + AH + A$ $I + AJ$
其中：对应的政府性基金收入	120,551.41	AG
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	85,792.40	S

（三）其他收入		$T \geq AK + AL$
其中：其他项目专项收入		AK
项目单位资金		AL
四、项目运营支出	5,620.00	$D = U + V + W + X$
（一）项目运营成本（不含财务费用）	5,620.00	U
（二）财务费用-专项债券付息支出		V
（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	114,600.00	E
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 1.47 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.47 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经北京政德会计师事务所（普通合伙）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

1、项目实施的必要性

(1) 符合国家政策导向

丽泽城市航站楼项目深入贯彻落实《国家综合立体交通网规划纲要》《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》以及《北京市城市总体规划（2016年-2035年）》等系列政策要求，体现“轨道上的京津冀”协同发展战略核心精神。项目围绕交通强国、京津冀协同发展、国际交往中心功能提升等重大国家战略目标，充分体现以轨道交通为导向的城市发展模式，聚焦绿色出行、便捷换乘和低碳城市发展路径，是落实党中央国务院关于扩大有效投资、构建现代化交通体系和新型城市形态的具体实践。

(2) 高度契合地区规划

根据《北京市丽泽金融商务区规划综合实施方案》，丽泽商务区将构建“一心、三带、多点”的整体空间结构，统领地区发展。一心：即以丽泽城市航站楼、中央公园，以及北区一体化建设区域为核心的丽泽城市客厅。以丽泽城市航站楼为核心，高水平建设对外综合交通枢纽，率先实现区域交通一体化，成为快速通达全球的金融中心。中央公园联系丽泽路南北公共空间，是丽泽金融商务区的绿色引擎。北区

一体化建设区域是统筹地上地下建设实施、承载丽泽核心功能的重要区域。高质量建设一心区域，坚持以人为本，一体化规划设计站城空间，快速实现航空值机、商旅服务、商业餐饮、休闲体验等丰富多样的城市功能，塑造高效便捷、繁荣活跃的标志性“立体城市客厅”。

（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。

（4）能有效解决当前瓶颈问题。

当前，丽泽商务区与北京大兴国际机场之间尚未形成便捷、直达、高效的连接方式，西南部地区机场出行成本高、效率低、换乘不便，严重制约区域对外联系能力。同时，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、大兴机场及外部的联通能力，提升城市南部发展能级和空间承载能

力。

2、项目实施的公益性

(1) 提供公共产品，改善公共服务

项目是北京市重点推进的站城一体化公益项目，作为丽泽北区轨道交通建设同步实施的核心组成部分，其核心定位为完善区域城市基础设施、保障公共交通出行与公共利益，具有鲜明的公益属性。航站楼枢纽统筹城市航站楼、接驳与公共服务、轨道交通、综合开发配套四类功能，实施一体化设计与建设，整体以交通枢纽项目统一立项、协同实施。其中综合开发配套功能主要包含车库、坡道、设备机房三大类，各分项均承载公益职能或为公益功能配套。车库中 60%面积为人防设施，属法定国防与公共安全设施，公益属性明确；坡道主要服务于城市航站楼及轨道交通接驳车辆通行，保障接驳效率，是枢纽公益性功能高效落地的必要附属设施；设备机房为城市航站楼地上部分合用机房兼具公益属性。综上，航站楼枢纽本身为服务区域发展的公益性工程，综合开发配套功能随主体项目统一立项实施，且多数面积具备法定或实际公益属性，剩余部分与主体深度绑定、不可分割。因此，该综合开发配套功能作为地下交通枢纽的必要附属设施，整体具备显著公益属性。

(2) 完善基础设施，推动高质量发展

本项目作为北京市重点市政基础设施项目，填补城市中

核心区航空服务功能空白，提升轨道交通与航空运输之间的换乘效率，是建设现代化、复合型、高效能城市的重要基础支撑。项目将城市交通体系、城市功能空间与国际服务环境有机融合，推动首都核心区“交通+功能+产业”一体化高质量发展，为城市转型升级提供战略支撑。

（3）增进民生福祉，提高人民生活品质

通过城市航站楼提供的便捷的五线换乘空间，一站式值机、托运等服务，减少通勤时间和精力消耗，提升人民群众出行效率和舒适度，缓解路侧交通拥堵，改善居民出行体验。多种交通方式可达性增强，区域公共交通便利度和民众出行获得感同步提升，有效缓解“出行难”“换乘难”等问题，助力首都打造便捷宜居城市。

（4）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

丽泽城市航站楼将通过“地上城、地下站”的复合开发，通过带动金融、商务、文旅、科技等现代服务业集聚，构建宜业宜居、活力共享的城市功能圈。航站楼区位便利、设施完善，可作为城市对外展示和交流平台，吸引更多国际性组织与外资企业落地，营造开放包容的国际化人才发展生态。

（5）推动绿色发展，改善生产生活环境

城市航站楼项目遵循绿色、低碳、节能、环保的设计与建设理念，依托轨道交通主导型接驳方式，有效引导绿色出行，减少小汽车使用频率和碳排放强度，降低城市能耗与污

染水平。通过地下空间集约开发、步行友好慢行系统、绿化空间复合利用等方式，改善城市微环境、提升城市生态质量，助力“碳达峰、碳中和”国家战略目标达成。

3、项目实施的经济效益

（1）促进群众就业，增加群众收入

项目在建设期和运营期均将带动大量就业岗位。预计施工期带动大量就业岗位，带动设计、监理、建材供应、运输等相关产业链协同发展。项目运营后，将持续提供交通组织、设备运维、商业运营、航空服务等岗位，同时该项目地上一体化开发的商业和办公产品也将带来大量就业机会，激发区域内办公、商业、物流等产业活力，间接带动区域劳动人口增收。

（2）弥补发展短板，带来长远效益

项目通过建设市区内的城市航站楼功能节点，弥补北京南部与大兴国际机场之间接驳的短板，为市中心—空港枢纽建立快速联系通道，为“站城一体化”与“轨道上的京津冀”发展创造基础条件。以该项目为引擎，推动丰台区城市形态提升、空间品质跃升和交通导向型城市再开发，打造首都西南部高质量发展的新引擎，形成长期稳定的溢出效应与发展红利。

（3）拉动有效投资，推动经济增长

项目总投资规模大、工程复杂、功能复合，对拉动建筑、

工程咨询、机电设备、信息技术等多个产业链投资具有积极带动作用，是落实国家“稳投资、促增长”决策的重要支点。项目所形成的优质资产也将作为公共基础设施运营支撑，为城市长期稳定发展提供投资回报通道，有力推动城市产业结构调整与区域经济结构升级。

二、项目投资合规性与项目成熟度

根据北京市发展和改革委员会《关于丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）〔2023〕172号），同意该建设项目，并明确了项目单位、建设规模内容、资金来源等事项，完成了用地、规划、环评等审批。

综上，本项目投资合规、成熟，符合专项债券支持领域，本项得分满分。

三、项目资金来源和到位可行性

根据项目立项批复等，本项目资金来源明确，项目概算总投资 428069 万元，其中城市航站楼部分、接驳与公共服务部分合计 255433 万元，由丽泽金融商务区土地出让返还资金解决；轨道交通丽金线车站部分 20804 万元（以轨道交通丽金线最终批复为准），纳入轨道交通丽金线统筹筹措，由北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司商京投公司落实；综合开发配套部分 151832 万元，由北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司筹措。

至 2025 年末，已完成投资 130838 万元，包括：基坑支护工程及降水工程、土方开挖及主体结构施工、项目基坑土方开挖、桩基础主体结构工程等投入。政府与企业对具体建设内容的投融资责任划分清晰且合规，资金筹措计划详细、可行。

本项目资金来源及到位可行性得分满分。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目用于专项债券还本付息的收益实现主要为项目所在区域 FT00-0609-0064、FT00-0609-0065 地块土地出让收入。与此同时，在国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发[2024]52 号）文件发布后，允许地方安排专项债券项目财政补助资金，以及调度政府性基金预算收入等方式偿还专项债券本息。而北京市作为专项债券“自审自发”试点地区，经济发展势头良好，预计可实现市域内专项债券项目融资收益平衡。

本项目收入预测具有一定的合理性满分。

五、债券资金需求合理性

项目投向领域为综合交通枢纽，属于专项债券重点支持领域。债券资金投入方式为最优，债券资金投入规模、比例合理，测算项目本息覆盖倍数不低于 1.20 倍，收入能够覆盖债券还本付息支出。

在风险可控的前提下，按照依法合规适度举债的原则，

根据项目的资金需求，经过对项目预期收益与融资平衡方案进行认真地测算和审核后，能够实现偿债来源与融资平衡，债券类型需求规模合理，因发债时间、额度等制约因素，本项得分满分。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，当土地收益基金和经营车位收入等影响债券还本付息的因素在±5%范围内变动的情况下，本期专项债券本息资金覆盖倍数分别为 1.55 倍和 1.40 倍，专项债券本息资金覆盖倍数仍然不低于 1.20 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

综上，本项目风险点预估与措施比较完备，本项得分满分。

七、绩效目标设定及合理性

绩效目标明确，包含产出指标，效益指标（经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标）、满意度指标；绩效目标合理。

评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，本项暂扣 1 分。

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，项目事前绩效评估分数为 99 分，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的重大变更的，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，投入运营后的自身收入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，确保项目建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收益率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。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。

四、敏感性分析

本项目偿还专项债的资金来源为土地出让收益，按目前市场情况测算专项债券本息资金覆盖倍数为 1.47 倍，考虑土地、车位收入在 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数分别为 1.55 倍和 1.40 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体计算见下表：

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	按目前市场 情况测算	收入下浮 5%	收入上浮 5%
土地出让收益	120,551.41	114,523.84	126,578.98
经营收益	80,172.40	75,882.78	84,462.02
偿债资金合计	200,723.81	190,406.62	211,041.00
债券还本付息额	136,231.90	136,231.90	136,231.90
债券本息覆盖率（倍数）	1.47	1.40	1.55

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（主管部门）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（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。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

无。