



2026 年北京市政府专项债券（三十五期）

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

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 348 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年九月



2026 年北京市政府专项债券（三十五期）

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

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 348 号

北京市丰台区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券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“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目名称

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

（二）项目单位

本次专项债券申请项目单位为北京丽泽金融商务区控股集团有限公司。

北京丽泽金融商务区控股集团有限公司基本信息

单位名称	北京丽泽金融商务区控股集团有限公司		
法定代表人	韩加增	成立日期	2009 年 12 月 08 日
注册资本	人民币 1000000 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	911100006976928947		
注册地址	北京市丰台区西站南路 168 号-1010 房间		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；物业管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；停车场服务；社会经济咨询服务；劳务服务（不含劳务派遣）；居民日常生活服务；安全咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（依法须经		

	批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
单位类型	有限责任公司（法人独资）
股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报）	北京丰台国有资本运营集团有限公司（占股 100%）

（三）项目区位

本项目建设地点位于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。

（四）项目建设期

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。

（五）项目审批情况

1. 立项审批。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），总投资 497955 万元，原则上同意该建设项目。

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〕10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），地上总建筑面积约 0.15 万平方米，地下总建筑面积约 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. 施工许可。此项手续正在办理中，预计近期取得。

综上，本项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

（六）项目建设内容及规模

根据北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于北京雨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；地上总建筑面积约 0.15 万平方米，地下总建筑面积约 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）。

表 1-1 项目主要建设技术指标一览表

单位：万元

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资
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	京丰台发改（审）〔2026〕24号	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。	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；地上总建筑面积约0.15万平方米，地下总建筑面积约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）。	497955
合计				497955

（七）项目投资概况

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%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	合计
投资估算金额	420252	43962	预备费用	10922	497955
占比	84.40%	8.83%	4.58%	2.19%	100.00%

从资金来源看，本项目计划使用财政安排资金 333867 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。本项目专项债券资金全部投向于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。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券 152800 万元，其中 2026 年发行 152800 万元，已通过 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（调增资金以 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）；本批次申请发行 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，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-1 债券发行情况

单位：万元

序号	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
1	2026 年	0	152800	0	152800	1.70%	0	0
2	2027 年	152800	0	0	152800	1.70%	1082	1082
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	57200	0	1.70%	972	58172
合计			152800	152800			10415	163215

综上，本项目债券存续期内本金为 152800 万元，利息为 10415 万元，本项目债券存续期本息合计为 163215 万元，项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

三、评估依据和假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；
5. 无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具收益与融资

平衡报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

1. 与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定本次评估工作计划。

2. 收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3. 安排专业人员进行评估，起草收益与融资平衡报告。

4. 在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式收益与融资平衡报告。

五、评估分析

（一）项目总投资

本项目总投资 497955 万元，其中：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%。项目投资费用估算明细如下：

表 5-1 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%

序号	建设内容	投资估算金额	占比
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%

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算 497955 万元，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。分年度筹措计划如下：

表 5-2 本项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026 年	2027 年	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	152800	0	0	152800	30.69%
其中：用作项目资本金	0	0	0	0	
合计	195638	177831	124486	497955	100.00%
分年度占比	39.29%	35.71%	25.00%	100.00%	

（三）项目收益预测

1. 收入来源和基本假设

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

表 5-3 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	项目专项收入	186734
2	政府性基金收入	312900
合计		499634

(1) 项目专项收入

运营期内，本项目专项收入合计 186734 万元，包括：人防出租车位收入 2250 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 5707 万元（含尾差）。具体分析如下：

① 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 5-4 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

商圈名称	停车场名称	收费标准
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 2250 万元

② 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 5-5 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
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。

③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 5-6 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。

④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 5707 万元。

⑤ 专项收入合计

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

表 5-7 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
1	人防出租车位收入	683	750	817
2	非人防出售车位收入	10502	15723	26225
3	综合配套部分出售收入	25266	37898	63164
4	充电桩服务费收入	671	1678	3357
合计		37122	56050	93563

（2）对应的政府性基金收入

根据会议纪要及相关批复文件，本项目以区统筹土地出让收入作为专项债收益来源，地块编号 FT00-0609-0058、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 312900 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。

A. 市场比较法

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市丰台区及周边区域 2022—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 5-8 可比地块信息表

序号	地块名称	用地规划	建筑面积 (m ²)	成交日期	成交楼面 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
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

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)
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	2023/3/23	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。

B. 剩余法

经采用剩余法对本项目商业综合体地块地价进行评估：在规划总建筑面积 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。

C. 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 5-9 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 5-10 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 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。

(3) 运营收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 5-11 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
1	专项收入	37122	56050	93563
2	对应的政府性基金收入	31290	0	0
合计		68412	56050	93563

2. 成本和基本假设

运营期内，本项目运营支出合计 6646 万元，包括：运营成本 479 万元，财务费用 6168 万元（含尾差）。

（1）运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 479 万元，包括：车位管理费 306 万元、充电桩运维费用 172 万元（含尾差）。

1) 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 2031 年的人防出租车位运营管理总费用为 306 万元。

2) 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 2031 年的充电桩运维费用合计为 172 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：

表 5-12 项目分年度运营成本支出表

单位：万元

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

（2）财务费用

运营期内，本项目财务费用合计 6168 万元，包括：专项债券付息 6168 万元。本项目财务费用支出详见下表：

表 5-13 项目分年度财务费用支出表

单位：万元

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

（3）税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1.建筑工程费增值税进项税率按 9%，工程建设其他费用增值税进项税率按 6%，设施运营维护增值税进项税率按 9%；

2.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 5-14 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
1	增值税	0	0	0	0
1.1	增值税（销项）	0	1837	2808	4710
1.2	进项税额（年初）	37188	37188	35356	32553
1.3	运营进项税	0	5	5	5
1.4	当年抵扣额	37188	37193	35361	32557
1.5	进项税额（年末）	37188	35356	32553	27847
1.6	当年缴纳增值税额	0	0	0	0
2	城建税	0	0	0	0
3	教育费附加	0	0	0	0
4	地方教育费附加	0	0	0	0
5	所得税	0	0	0	0
合计		0	0	0	0

（4）运营成本合计

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 5-15 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
1	运营成本	160	160	160
2	财务费用	2598	2598	972
3	税费支出	0	0	0
合计		2757	2757	1132

3. 项目净收益分析

运营期内，本项目收入合计 499634 万元，扣除运营期支出 282089 万元，则运营期内的预期收益为 217545 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 5-16 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益			合计
	2029 年	2030 年	2031 年	
项目收入	68412	56050	93563	499634
运营支出	2757	2757	1132	282089
收益	65655	53292	92431	217545

六、评估结论

1. 项目净收益覆盖债券还本付息情况

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

表 6-1 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

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	1650	1650	
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	57200	972	58172	
合计		211378	152800	10415	163215	
本息覆盖倍数		1.30				

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.30 倍，能够合理保障本息，实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

2. 本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动、利率波动进行敏感性分析，详见下表：

表 6-2 项目敏感性分析

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5.00%	0.00%	5.00%
项目净收益	200809	211378	221947
债券还本付息额	163215	163215	163215
债券本息覆盖率	1.23	1.30	1.36

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，抗风险能力较强，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

本项目是新型基础设施领域项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建

设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

(此页无正文)

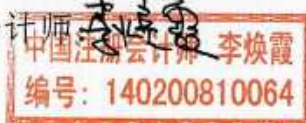
北京政德会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

2026 年 9 月 18 日



照
执
业
证

(副本) (I-1)

统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E



名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙合伙企业

执行事务合伙人 仇凌

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

许可经营项目：代理记账、注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；企业管理咨询；税务服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；企业管理。（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）（不得开展金融业务，不得从事非法集资、吸收公众存款等吸收资金的活动）



登记机关

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

市场土体应当于每年1月1日至8月30日通过国家金融信用信息系统报送公示年报报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011986

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人: 仇凌

主任会计师:

经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010329

批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号

批准执业日期: 2019年11月12日





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

北京政德会计师事务所（普通合伙）

姓 Full name	名 姓	性 Sex	出生 Date of birth	日期 1973-04-12	工作单位 Working unit	扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.						





证书编号: 321000340042
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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




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

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

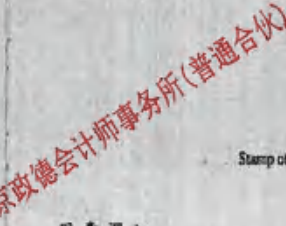


同意调入
Agree the holder to be transferred to

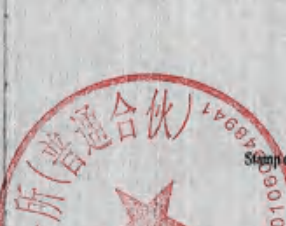


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



年检二维码



仇凌 321000340042

19:12 100% 100% 100%

× cmis.cicpa.org.cn ...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间	年检结果
2026年05月	审批流程中

历年记录

2025年	通过
2025-05-16	
2024年	通过
2024-04-22	
2023年	通过
2023-05-19	
2022年	通过
2022-06-15	

		北京政德会计师事务所（普通合伙）	
姓名	性别	出生日期	身份证号
Full name	Sex	Date of birth	Identity card No.
		Working unit	
		山西政德会计师事务所（普通合伙）	
			
年度检验登记 Annual Renewal Registration			
本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.			
证书编号	14020810064		
No. of Certificate			
批准注册协会	山西省		
Authorized Institute of CPAs			
发证日期	年	月	日
Date of issuance	2010	11	01
			

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年3月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年4月26日

12

年检二维码



李焕霞 140200810064

11:58

cms.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最近年检时间	年检结果
2026年05月	通过

历年记录

2025年 2025-05-16	通过
2024年 2024-04-22	通过
2023年 2023-05-19	通过
2022年 2022-06-15	通过