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（调减）

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11月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 1 -
二、项目地点 ..... - 1 -
三、项目建设内容 ..... - 2 -
四、项目投资情况 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 3 -
六、项目主管部门 ..... - 4 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 4 -
八、项目审批情况 ..... - 5 -
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 ..... - 16 -
六、组合融资 ..... - 17 -
第三章 项目收入分析 ..... - 19 -
一、项目专项收入分析 ..... - 19 -
二、项目安排财政资金 ..... - 23 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 28 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 30 -
一、运营成本支出 ..... - 30 -
二、财务费用支出 ..... - 32 -
三、税费支出 ..... - 32 -
四、其他支出 ..... - 34 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 36 -

一、项目收益分析 ..... - 36 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 36 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 39 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 41 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 42 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 43 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 . - 43 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ... - 48 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 49 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ... - 51 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 52 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ... - 53 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 54 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ... - 55 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 55 -
第七章 项目风险控制 ..... - 56 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 . - 56 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 . - 57 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 . - 57 -
第八章 还款保障情况 ..... - 59 -
一、还款责任及保障 ..... - 59 -
二、项目资产管理 ..... - 60 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ... - 60 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 62 -

第一章　项目概况

丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目总投资428069万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额95100万元，已发行114600万元，本批次申请调减发行19500万元，通过2026年北京市政府专项债券（三十六期），将本项目发行19500万元，调整至卢沟桥地区城中村改造项目，债券利率1.73%，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

本项目建设地点位于丽泽金融商务区北区。

丰台区，隶属于北京市，是北京市主城六区之一，位于北京市主城区南部，东面与朝阳区接壤，北面与东城区、西城区、海淀区、石景山区接壤，西北面与门头沟区，西南面与房山区，东南面与大兴区接壤，总面积306平方千米。截至2024年末，丰台区辖24个街道、2个镇，常住人口201.1

万人。2023年丰台区实现地区生产总值2187.5亿元，2024年丰台区实现地区生产总值2493.9亿元；2025年丰台区实现地区生产总值2592.9亿元。固定资产投资、社会消费品零售额总量均居全市前列，经济发展质量效益不断提升。截至2024年末，丰台区政府债务余额为1317.09亿元。

三、项目建设内容

根据北京市发展改革委《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，本项目计划使用财政资金312165万元，占比77.78%；其他来源资金20804万元（市财政拨付的轨道交通资金），占比4.86%；专项债券资金95100万元，占比22.22%。资金合计428069万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京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国有企业，具备建设本项目的主体资格。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京丽泽金融商务区管理委员会，统一社会信用代码 11110106662190034 7。

七、项目建设工期及运营模式

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10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。本项目不涉及此项手续办理，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主管部门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。项目以区统筹土地出让收入和项目运营收益作为债务本息偿还来源，土地收入由二级竞得人按程序上缴国库，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。

（二）债务本息偿还。

丰台区财政局收到北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。项目无收入期间，本项目产生债券到期本金和利息由区财政垫付。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京丽泽金融商务区管理委员会名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的

担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章　项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据北京市发展改革委《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.北京市住房和城市建设委员会发布的2016年《北京市建设工程概算定额》。

2.北京市住房和城乡建设委员会发布的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、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市建设委员会发布的2016年《北京市建设工程概算定额》。具体采用定额如下：

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

北京市住房和城乡建设委员会发布的2023年第1期《北京工程造价信息》。

北京地区同类工程技术经济指标。

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：按国家发展计划委员会关于印发《招标代理服务费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号）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，本建设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《工程勘察设计收费管理规定》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建设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）、机电系统集约化专项研究、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428069万元，本项目计划使用财政资金312165万元，占比77.78%；其他来源资金20804万元（市财政拨付的轨道交通资金），占比4.86%；专项债券资金95100万元，占比22.22%。资金合计428069万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、其他来源资金（市财政拨付的轨道交通资金）、用作项目资本金的专项债券资金三者合计332969万元，占比77.78%，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	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	27341	172710	312165	72.92%
其他来源资金	5500	10000		3224		2080	20804	4.86%
专项债券					95100		95100	22.22%
合 计	5500	67011	22103	36224	122441	174790	428069	100.00%
分年度占比	1.28%	15.65%	5.16%	8.46%	28.60%	40.83%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目计划投资资本金332969万元，其中财政资金312165万元，市财政拨付的轨道交通资金20804万元。截至2026年11月4日已到位财政预算资金139455万元，市财政拨付的轨道交通资金18724万元，还需安排财政资金172710万元，市财政拨付的轨道交通资金2080万元，依据项目工程建设进度按期投入，能够合理保障本项目资本金需求。本项目计划发行专项债券95100万元，已于2026年发行完成。

六、组合融资

本项目主要专项债券，不涉及组合融资。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 95100 万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2026 年	95100	10 年	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于航站楼综合交通枢纽一体化工程建设等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：土建施工、设备安装等。截至 2026 年 11 月，本项目已发行专项债券 114600 万元。

（二）市场化融资。

无。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计79313万元，包括：出租车位收入7611万元，出售车位收入28620万元，商业、办公出租收入43082万元。

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	7611
2	出售车位收入	28620
3	商业、办公出租收入	43082
合计		79313

（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

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；2031-2036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，2031-2036年按照90%计算年收入946万元，合计收入约7611万元。

（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28620万元，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28620万元。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/㎡/天，办公租金5-12元/㎡/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/㎡/天	7 元/㎡/天
CBD / 国贸 / 朝外	15 - 30 元/㎡/天	8 元/㎡/天
西单 / 西直门 / 金融街	8 - 18 元/㎡/天	12 元/㎡/天
丽泽商圈	8 - 25 元/㎡/天	5 元/㎡/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平方米，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/平方米向商铺收取，年均343.4万元；办公出租面积18400平方米，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/平方米预估，办公收入年均3358万元。综上，商业店铺2028-2036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-2036年年均租金收入约3358万元，2028年-2036年合计收入约43082万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

表 3-2 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				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	出租车位收入	0	505	673	757	946
2	出售车位收入	19663	0	0	0	0
3	商业、办公出租收入	0	2175	2175	5533	5533
合计		19663	2680	2848	6290	6479

续表

序号	收入类型	分年专项收入				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	出租车位收入	946	946	946	946	946
2	出售车位收入	0	0	0	8957	0
3	商业、办公出租收入	5533	5533	5533	5533	5533
合计		6479	6479	6479	15436	6479

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计 61849 万元，包括：区统筹土地出让净收入 61849 万元。

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建设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。

1.土地出让单价

FT00-0609-0065 地块已于 2026 年 6 月初上市成交，摘牌价格为 1.80 万元/平方米；FT00-0609-0064 尚未入市，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。考虑到现阶段土地市场处于阶段性相对低位，本项目地处北京丽泽商务区核心板块，依托国内经济稳步上行的发展大势，区域价值与市场行情具备良好回升空间，为秉持审慎测算原则，对成交楼面价预计金额基础上下调 10%，

调整后丽泽航站楼项目用地土地成交价为2.10万元/平方米，最终FT00-0609-0064地块按2.10万元/平方米进行测算。

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，通过算术平均法得到预计土地成交价约2.34万元/平方米，经调整后的价格为2.10万元/平方米。

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（㎡）	成交日期	成交楼面价（元/㎡）
1	北京市丰台区丽泽金融商务区FT00-0612-0016等地块F3其他类多功能用地、S32公交场站设施用地	F3	298,100.00	2023/6/13	22,811.14
2	北京丽泽金融商务区北区A地块建设及综合治理项目FT00-0609-0037（2）地块B4综合性商业金融服务业用地	B4	52,000.00	2023-12-28	22,700.00
3	北京市丰台区丽泽金融商务区D-01地块B4综合性商业金融服务业用地	B4	80,000.00	2022/8/25	20,700.00
4	北京市海淀区六郎庄项目HD00-1010-0002、0003、0004地块F3其他类多功能用地	F3	52,941.75	2025/2/18	23,006.42
5	北京市朝阳区太阳宫乡0301-613地块B4综合性商业金融服务业用地	B4	47,747.00	2023/7/7	28,064.59

序号	地块名称	用地规划	建筑面积（㎡）	成交日期	成交楼面价（元/㎡）
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

2.土地出让计划

根据会议纪要及相关批复文件，以区统筹土地出让收入作为专项债收益来源，地块编号 FT00-0609-0064、FT00-0609-0065，共 2 个地块，地块性质为其他类多功能用地。FT00-0609-0065 地块已于 2026 年 6 月入市，FT00-0609-0064 地块计划于 2035 年前入市交易。

3.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。

本项目经营性指标约 21.74 万平方米，可产生政府土地出让收入约 42.11 亿元（#64 地块 9.9 万平方米×2.10 万元/平方米=20.79 亿元、#65 地块实际成交金额 21.32 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 3.19 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 0.42 亿元、扣除计提农田水利建设基金 0.28 亿元、扣除教育基金 0.28 亿元、扣除廉租住房保障基金 0.28 亿元，预期净收入为 6.18 亿元。其中 FT00-0609-0064 地块净收入 3.90 亿元，FT00-0609-0065 地块净收入 2.29 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）	土地出让净收入（万元）
FT00-0609-0064	F3 其他类多功能用地	11257.01	99000.00	22871
FT00-0609-0065	F3 其他类多功能用地	28362.48	118400.00	38978
总计	/	39619.48	217400.00	61849

（二）财政补助收入。

无。

（三）其他财政资金。

无。

表 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				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	对应的政府性基金收入	22871	0	0	0	0
1.1	统筹土地出让净收入	22871	0	0	0	0
合计		22871	0	0	0	0

续表

序号	收入类型	分年收入				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	对应的政府性基金收入	0	0	0	38978	0
1.1	统筹土地出让净收入	0	0	0	38978	0
合计		0	0	0	38978	0

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	专项收入	19663	2680	2848	6290	6479
2	对应的政府性基金收入	22871	0	0	0	0
合计		42534	2680	2848	6290	6479

续表

序号	收入类别	分年收入				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	专项收入	6479	6479	6479	15436	6479
2	对应的政府性基金收入	0	0	0	38978	0
合计		6479	6479	6479	54414	6479

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 15934 万元，包括：运营成本支出 1830 万元，财务费用 14103 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 1830 万元，包括：人员工资及福利费 651 万元，车位成本 306 万元，商业办公运营成本 873 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	人员工资及福利费	651
2	车位成本	306
3	商业办公运营成本	873
合计		1830

（一）人员工资及福利费分析。

本项目实施完成后，将新增员工数量 12 人，主要包括专业保安团队的 24 小时值守巡逻，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。根据北京市统计局发布数据，2025 年，全市居民人均工资性收入 57376 元，本项目人员工资及福利费按

5.74 万元/人/年，每 3 年上涨 5%进行估算。

（二）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。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 34 万元。

（三）商业、办公成本分析。

商业运营部分年均成本约 97 万元，主要包含保险费用约 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。

表 4-2 项目分年度运营成本支出表

单位：万元

序号	运营成本类别	分年运营成本				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	人员工资及福利费	0	69	69	69	72
3	车位成本	0	34	34	34	34
4	商业、办公成本	0	97	97	97	97

序号	运营成本类别	分年运营成本				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
合计		0	200	200	200	203

续表

序号	运营成本类别	分年运营成本				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	人员工资及福利费	72	72	76	76	76
3	车位成本	34	34	34	34	34
4	商业、办公成本	97	97	97	97	97
合计		203	203	207	207	207

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 14103 万元，包括：专项债券付息 14103 万元。本项目财务费用支出详见下表：

表 4-3 项目分年度财务费用支出表（含尾差）

单位：万元

序号	财务费用类别	分年财务费用				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	专项债券付息	0	1659	1659	1659	1659
合计		0	1659	1659	1659	1659

续表

序号	财务费用类别	分年财务费用				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	专项债券付息	1659	1659	1659	1659	830
合计		1659	1659	1659	1659	830

三、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护

建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

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

2.出租车位收入，出售车位收入，商业、办公出租收入增值税销项税率按9%;

3.增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%;

4.所得税税率为25%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

表4-4 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年度税费支出				
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	增值税	0	0	0	0	0
1.1	增值税（销项）	1624	560	574	580	596
1.2	进项税额（年初）	32549	30925	30366	29792	29212
1.3	运营进项税	0	0	0	0	0
1.4	当年抵扣额	32549	30925	30366	29792	29212
1.5	进项税额（年末）	30925	30366	29792	29212	28616
1.6	当年交纳增值税额	0	0	0	0	0
2	城建税	0	0	0	0	0
3	教育费附加	0	0	0	0	0
4	地方教育费附加	0	0	0	0	0

序号	税费类型	分年度税费支出				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
5	所得税	0	0	0	0	0
合计		0	0	0	0	0

续表

序号	税费类型	分年度税费支出				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	增值税	0	0	0	0	0
1.1	增值税（销项）	596	596	596	1336	596
1.2	进项税额（年初）	28616	28020	27424	26827	25492
1.3	运营进项税	0	0	0	0	0
1.4	当年抵扣额	28616	28020	27424	26827	25492
1.5	进项税额（年末）	28020	27424	26827	25492	24896
1.6	当年交纳增值税额	0	0	0	0	0
2	城建税	0	0	0	0	0
3	教育费附加	0	0	0	0	0
4	地方教育费附加	0	0	0	0	0
5	所得税	0	0	0	0	0
合计		0	0	0	0	0

四、其他支出

无。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 4-5 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年

序号	支出类型	分年度运营支出				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	运营成本	0	200	200	200	203
2	财务费用	0	1659	1659	1659	1659
3	税费支出	0	0	0	0	0
合计		0	1859	1859	1859	1863

续表

序号	支出类型	分年度运营支出				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	运营成本	203	203	207	207	207
2	财务费用	1659	1659	1659	1659	830
3	税费支出	0	0	0	0	0
合计		1863	1863	1866	1866	1037

第五章　项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 5-1 项目分年度收益表（含尾差）

单位：万元

类别	分年度收益				
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目收入	42534	2680	2848	6290	6479
运营支出	0	200	200	200	203
收益	42534	2480	2648	6090	6276

续表

类别	分年度收益				
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
项目收入	6479	6479	6479	54414	6479
运营支出	203	203	207	207	207
收益	6276	6276	6272	54207	6272

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 95100 万元，已发行 114600 万元，其中 2026 年发行 114600 万元，2026 年本批次申请调减发行 19500 万元，具体情况如下：

（1）2026 年 8 月，已通过 2026 年北京市政府专项债券（二十九期）发行 70000 万元，债券利率 1.75%，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；

（2）2026 年 9 月，已通过 2026 年北京市政府专项债券（三十六期）发行 44600 万元，债券利率 1.73%，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；

（3）2026 年本批次申请调减发行 19500 万元，通过 2026 年北京市政府专项债券（三十六期），将本项目发行 19500 万元，调整至卢沟桥地区城中村改造项目，债券利率 1.73%，债券期限 10 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息（调整资金以 2026 年 11 月 12 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调增项目承担），到期后一次性还本。

2026 年调整专项债券资金情况表、分年度还本付息明细如下：

表 5-2 2026 年使用调增专项债券资金情况表

单位：万元

债券名称	发行年度	债券期限、利率	调减项目情况				调增项目情况		
			区划	调减项目名称	拟调减金额	调减原因	区划	调增项目名称	调增金额

债券名称	发行年度	债券期限，利率	调减项目情况				调增项目情况		
			区划	调减项目名称	拟调减金额	调减原因	区划	调增项目名称	调增金额
2026年北京市政府专项债券（三十六期）	2025年	10年，1.73%	丰台区	丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目	19500	资金无需求。	丰台区	卢沟桥地区城中村改造项目	19500

表5-3 专项债券应付本息情况表（含尾差）

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2026年	0	95100	0	95100	1.75%/1.73%	956	956
2	2027年	95100	0	0	95100	1.75%/1.73%	1659	1659
3	2028年	95100	0	0	95100	1.75%/1.73%	1659	1659
4	2029年	95100	0	0	95100	1.75%/1.73%	1659	1659
5	2030年	95100	0	0	95100	1.75%/1.73%	1659	1659
6	2031年	95100	0	0	95100	1.75%/1.73%	1659	1659
7	2032年	95100	0	0	95100	1.75%/1.73%	1659	1659
8	2033年	95100	0	0	95100	1.75%/1.73%	1659	1659
9	2034年	95100	0	0	95100	1.75%/1.73%	1659	1659
10	2035年	95100	0	0	95100	1.75%/1.73%	1659	1659
11	2036年	95100	0	95100	0	1.75%/1.73%	830	95930
合计			95100	95100			16719	111819

（二）市场化融资应付本息。

本项目不涉及。

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表（含尾差）

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2026 年	0	0	956	956	是
2	2027 年	42534	0	1659	1659	
3	2028 年	2480	0	1659	1659	
4	2029 年	2648	0	1659	1659	
5	2030 年	6090	0	1659	1659	
6	2031 年	6276	0	1659	1659	
7	2032 年	6276	0	1659	1659	
8	2033 年	6276	0	1659	1659	
9	2034 年	6272	0	1659	1659	
10	2035 年	54207	0	1659	1659	
11	2036 年	6272	95100	830	95930	
合计		139331	95100	16719	111819	
本息覆盖倍数		1.25				

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 1.25，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

本项目不涉及。

本项目预期项目收益对拟使用的专项债券融资本息的覆盖倍数为 1.25。

（三）分账管理。

本项目不涉及分账管理，用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：专项收入 79313 万元、对应的政府性基金收入 61849 万元，合计 141162 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	行次	金额
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	428069
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	332969
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	312165
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	20804
（二）地方政府专项债券	I>=AF	95100
其中：用作项目资本金	AF	
（三）项目单位市场化融资	K	
（四）单位自筹资金	L	
（五）其他资金	M	
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	428069
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	425454
（二）财务费用-专项债券付息	O	2615
（三）财务费用-市场化融资付息	P	
（四）其他建设支出	Q	
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	141162
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	61849
其中：对应的政府性基金收入	AG	61849
政府性基金预算安排补助	AH	
一般公共预算安排补助	AI	
其他财政资金	AJ	
（二）项目专项收入	S	79313

（三）其他收入	T>=AK+AL	
其中：其他项目专项收入	AK	
项目单位资金	AL	
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	15934
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	1830
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	14103
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	
（四）税费支出	X	
（五）其他运营支出	Y	
五、专项债券还本	E	95100
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1.25倍，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.25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）会计师事务所核算通过。

第六章　项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

（一）项目实施的必要性

1.符合国家政策导向

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。

（二）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。

（三）项目的收益性

项目总投资428069万元，项目偿债资金来源主要为出租车位收入，出售车位收入，商业、办公出租收入，区统筹土地出让净收入。本项目债券存续期内预计项目净收益为139331万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.25倍，项目收益性较好。

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。

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。

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—综合交通枢纽领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

项目单位为北京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，经营范围包括投资管理；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。）北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

本项目主管部门为北京丽泽金融商务区管理委员会。北京丽泽金融商务区管理委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位建设加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京丽泽金融商务区管理委员会相关预算资金等措施偿债。

2.项目成熟度

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，项目属于交通基础设施—综合交通枢纽领域项目，以出租车位收入，出售车位收入，商业、办公出租收入，区统筹土地出让净收入作为专项债收益来源，运营期为2028年至2036年。目前本项目已经完成了立项审批、规划审批、施工许可等手续办理。

三、项目资金来源和到位可行性

1.资金来源合规性

本项目总投资估算428069万元，从资金来源看，本项目计划使用财政资金312165万元，占比77.78%；其他来源资金20804万元（市财政拨付的轨道交通资金），占比4.86%；

专项债券资金95100万元，占比22.22%。资金合计428069万元。资金合计428069万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金二者合计332969万元，占比77.78%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

2.资金到位可行性

本项目资金来源为财政安排资金、单位自有资金和地方政府专项债券资金，资金筹措计划详细、可行。

（1）资本金到位可行性

本项目计划投资资本金332969 万元，其中财政安排资金312162万元，其他来源资金20804万元（市财政拨付的轨道交通资金）。截至2026年11月4日已到位财政预算资金139455万元，市财政拨付的轨道交通资金18724万元，还需安排财政资金资金172710万元，市财政拨付的轨道交通资金2080万元，依据项目工程建设进度按期投入，能够合理保障本项目资本金需求。

综上，资本金到位的可行性较高。

（2）专项债券资金到位可行性

本项目本批次计划发行专项债券95100万元，已发行114600万元，其中2026年发行114600万元，2026年本批次申请调减发行19500万元。

综上，本项目为在建项目，资金来源明晰，政府对具体建设内容的投融资责任划分清晰、合规，资金筹措计划详细。但由于专项债券限额发行，对于后续专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

1.项目收入预测合理性

本项目收入来源于政府性基金收入（区统筹土地出让净收入）、出租车位收入，出售车位收入，商业、办公出租收入。项目运营期收入合计 141162 万元。本项目土地出让单价参考近年北京市丰台区出让土地的成交价格，出租车位收入，出售车位收入，商业、办公出租收入定价依据北京市相关实施意见及已批复资金申请报告收费标准作为参考依据，并结合本项目实际情况设定。

2.项目成本预测合理性

依据国家和北京市相关政策文件要求，成本预测考虑了运营成本、财务费用、税费支出。项目运营期成本合计 1830 万元。

3.项目收益预测合理性

本项目收入合计 141162 万元，扣除成本 1830 万元，则可用于偿还债券本息的预期收益为 139331 万元，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，本项目偿债能力较好，符合专

项债券项目收益与融资自求平衡且仍有盈余的要求。当收入下降 5%时，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.18 倍，表明本项目具备一定的抗风险能力，收益预测合理。

综上，项目收入、成本、收益预测的过程、结果较为科学和严谨，但收入的达成情况涉及影响因素较多，收益能否如预期实现仍存在一定的不确定性。

五、债券资金需求合理性

1.债券类型需求合理性

本项目属于交通基础设施—综合交通枢纽领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。属于国家发改委和财政部支持的专项债券类别，债券类型需求合理。

2.债券资金规模需求合理性

本项目总投资 428069 万元，本项目计划使用财政资金 312165 万元，占比 77.78%；其他来源资金 20804 万元（市财政拨付的轨道交通资金），占比 4.86%；专项债券资金 95100 万元，占比 22.22%。资金合计 428069 万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金二者合计 332969 万元，占比 77.78%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。

本项目债券存续期内项目净收益 139331 万元，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金及利息，且符合专项债申请相关政策要求。

综上所述，本次申请专项债券资金需求与绩效目标匹配，债券资金需求根据年度投入计划制定。项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息。因此，本次债券资金需求规模合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.偿债计划的可行性

项目收入、成本数据的预测均来自市场调研及参考类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用。项目建设内容与绩效目标匹配，但本项目建成后的组织结构比较简单，需要进一步细化。

如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

丰台区人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力

度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

2.偿债风险点及可控性

本项目的投资主要依靠专项债券资金、财政预算资金，偿债资金的归还主要依靠项目的出租车位收入，出售车位收入，商业、办公出租收入，区统筹土地出让净收入来解决，若项目相关土地出让收入及运营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：通过项目建设，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。

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6项，三级指标6项，其中定量指标为4项，占三级指标比为66.67%。绩效指标总体可测量，数据量化比例较高。

综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、项目事前绩效评估结果

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第七章　项目风险控制

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

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

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

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子”工程。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目土地入市价格未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是加快项目土地入市进程。项目单位根据市场需求和城市规划，向政府报送科学的土地供应计划，通过公开透明的土地拍卖机制，确保土地市场的公平竞争，防止土地价格的异常波动，提升土地入市的质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

第八章　还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

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

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京丽泽金融商务区管理委员会名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作。在债券存续期间，北京丽泽金融商务区管理委员会定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专

项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章　其他需要说明的事项

丰台区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。丰台区人民政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。丰台区将加强项目的管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。