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（调减）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 400 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十一月

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（调减）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX第400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丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目（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

丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目（以下简称“本项目”或“项目”），本项目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”。

（二）项目单位

本次专项债券申请项目单位为北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司。

北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司

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 2 月 26 日
注册资本	人民币 5000 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110106MA01Q68T4R		
注册地址	北京市丰台区金丽南路 3 号院 2 号楼 1 至 16 层 01 内七层 2069-53 室		
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	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%）。

（三）项目区位

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。

（四）项目建设期

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。

（五）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，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。

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
丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目	京发改（审）〔2023〕172 号	城市航站楼部分、接驳与公共服务部分，轨道交通丽金线车站部分，综合开发配套部分等。	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	428069

			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。	
合计				428069

（七）项目投资概况

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%。

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	合计
投资估算金额	364812	42873	20384	428069

北京政德会计师事务所(普通合伙)

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	合计
占比	85.22%	10.02%	4.76%	100.00%

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。本项目专项债券资金全部投向于土建施工、设备安装等。

二、债券应付本息情况

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 2-1 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
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 2-2 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	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

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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
11	2036 年	95100	0	95100	0	1.75%/1.73%	830	95930
合计			95100	95100			16719	111819

综上，本项目债券存续期内本金为 95100 万元，利息为 16719 万元，本项目债券存续期本息合计为 111819 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%。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	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%

（二）项目资金筹措

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%。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	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%	

（三）项目收益预测

1.收入来源和基本假设

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5-3 项目收入情况表

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

北京政德会计师事务所（普通合伙）

合计		79313

①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：

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
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-

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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。

②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：

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	50-80 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

北京政德会计师事务所（普通合伙）

	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。

③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：

表 5-6 收费标准参考依据表

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 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				
		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

（2）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

过算数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。

表 5-8 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
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

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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：

表 5-9 可比地块信息表

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

表 5-10 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

（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				
		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

北京政德会计师事务所(普通合伙)

序号	收入类别	分年收入				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
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

2. 成本和基本假设

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。

（1）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。

1）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。

2）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。

3）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。

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
合计		0	200	200	200	203

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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

（2）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 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				
		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

北京政德会计师事务所(普通合伙)

（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.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				
		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

北京政德会计师事务所(普通合伙)

序号	税费类型	分年度税费支出				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
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
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

北京政德会计师事务所（普通合伙）

序号	税费类型	分年度税费支出				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
5	所得税	0	0	0	0	0
合计		0	0	0	0	0

（4）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 5-15 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
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

北京政德会计师事务所(普通合伙)

3.项目净收益分析

运营期内，本项目收入合计141162万元，扣除运营期支出1830万元，则运营期内的预期收益为139331万元。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				
	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

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	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本息的覆盖倍数为 1.25 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	132365	139331	146298
债券还本付息额	111819	111819	111819
债券本息覆盖率	1.18	1.25	1.31

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

本项目是交通基础设施领域项目，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 11 月 9 日









年检二维码

李焕霞 140200810064

北京政德会计师事务所（普通合伙）


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号
Identity card No.
1997-07-18
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:
No. of Certificate
140200810064
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
山西省
发证日期
Date of Issuance
2019 11 01
4
5



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

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2019年 12月 5日

10

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

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11



年检二维码

仇凌 321000340042


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师
姓名 Full name 仇凌
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 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.
北京政德会计师事务所（普通合伙）
110108094894
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 No. of Certificate 321000340042
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会
发证日期 Date of Issuance 2014 年 02 月 27 日
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
北京政德会计师事务所(普通合伙)



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

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》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

名　　称　北京致德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　[illegible]

经营范围　许可项目：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：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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街道9号院1号楼5层504

登记机关　北京市石景山区市场监督管理局

2022 年 06 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

各级主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

北京致德会计师事务所（普通合伙）