

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

北京轨道交通 M101 线一期工程

专项债券项目实施方案

实施单位（盖章）：北京市基础设施投资有限公司

主管部门（盖章）：北京市通州区住房和城乡建设委员会

本级财政部门（盖章）：北京市通州区财政局

2026 年 8 月

目录

第一章项目概况	1
一、项目基本信息	1
二、项目地点	2
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	8
七、项目建设工期及运营模式	9
八、项目审批情况	9
九、项目投后管理	12
第二章项目投资情况与资金筹措	14
一、编制依据及原则	14
二、估算范围	14
三、估算说明	15
四、建设内容及投资估算	20
五、资金筹措	23
六、组合融资	25
第三章项目收入分析	26
一、项目专项收入分析	26
二、项目安排财政资金	31
三、项目运营期收入合计	32
第四章项目运营支出分析	33
一、运营成本支出	33
第五章项目收益与融资平衡方案	37
一、项目收益分析	37
二、项目融资本息	37
三、项目收益与融资平衡分析	39
四、项目收益融资平衡评价结果	40
第六章项目事前绩效评估情况	41
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	41
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	43

三、项目资金来源和到位可行性.....	43
四、项目收入、成本、收益预测合理性.....	44
五、债券资金需求合理性.....	45
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点.....	46
七、绩效目标设定及合理性.....	46
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....	47
九、项目事前绩效评估结果.....	47
第七章项目风险控制.....	48
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	48
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	49
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	49
四、敏感性分析.....	50
第八章还款保障情况.....	51
一、还款责任及保障.....	51
二、项目资产管理.....	51
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	52
第九章其他需要说明的事项.....	53

第一章项目概况

北京轨道交通 M101 线一期工程总投资 1,581,238 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 631,300 万元，已发行 0 万元，2026 年计划发行专项债券资金 110,300 万元，5 年期。2026 年安排专项债券调增资金 39,700 万元，通过将 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目专项债券资金调增至本项目 39,700 万元，债券票面利率 1.53%，期限 3 年；后续批次计划发行 481,300 万元，其中 2027 年计划发行 290,000 万元、2028 年计划发行 191,300 万元。3 年期、5 年期债券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。

一、项目基本信息

项目全称为北京轨道交通 M101 线一期工程（以下简称“项目”）发展改革部门审批监管代码为 2209-110112-04-01-335225，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码为 P24110112-0012。

二、项目地点

本项目建设地点位于北京市通州区。本工程起点商务园站位于通州商务园北部，在副中心内部沿商通大道、潞苑五

街、芙蓉东路、张凤路和张梁路敷设，终点张家湾车站位于张家湾设计小镇东部。

通州区位于北京市东南部、京杭大运河北端，西邻朝阳区、大兴区，北与顺义区相接，东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相望，南与天津市武清区、河北省廊坊市安次区接壤。通州区下辖 11 个街道、10 个镇、1 个回族乡。

2025 年，通州区常住人口 184.6 万人，其中常住外来人口 88.6 万人，占常住人口比重 48%；城镇人口 136.7 万人，占常住人口 74.1%；常住人口出生率 6.08‰、死亡率 7.33‰，常住人口密度为每平方公里 2037 人。2025 年，通州区地区生产总值为 1,638.77 亿元。

通州区是北京城市副中心所在地，承担疏解非首都功能、完善城市副中心综合承载能力、提升公共服务和交通支撑水平的重要任务。本项目服务通州商务园、通州西站枢纽、行政办公区、城市绿心及张家湾设计小镇等重点片区，对完善副中心内部轨道交通骨干网络具有重要作用。

2024 年，通州区新增地方政府专项债券 87.62 亿元。发行再融资债券偿还到期政府债务 69.14 亿元，截至 2024 年末，全区地方政府债务余额 769.95 亿元。2025 年，通州区新增地方政府专项债券 96.01 亿元。发行再融资债券偿还到

期政府债务 61.30 亿元，截至 2025 年末，全区地方政府债务余额 888.66 亿元。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 M101 线一期工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）〔2023〕688 号），本项目是城市副中心第一条内部轨道交通骨干线路，线路长约 18.1 公里，全部为地下线；全线共设 14 座车站，其中换乘站 6 座，平均站间距约 1.4 公里，均为地下站。

表 1-1 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资 (万元)
轨道交通 M101 线一期 工程	京发改（审） 〔2023〕688 号； 京发改（审） 〔2024〕796 号； 副中心管委函 〔2024〕112 号	地下线路、车站、区间、 轨道、通信、信号、供 电、机电系统、富豪村 停车场等	线路长约 18.1 公里，设站 14 座，停车场 1 座	1,581,238
合计	—	—	—	1,581,238

四、项目投资情况

本项目总投资 1,581,238 万元，其中工程费用 1,213,196 万元，占比 76.72%；工程建设其他费用 212,964 万元，占比 13.47%；预备费用 70,704 万元，占比 4.47%；专项费用 84,374 万元，占比 5.34%。

表 1-2 项目投资估算构成表

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	专项费用	铺底流动资金	合计
--------	------	----------	------	------	--------	----

投资估算金额	1, 213, 196	212, 964	70, 704	69, 300	15, 074	1, 581, 238
占比	76. 72%	13. 47%	4. 47%	4. 38%	0. 95%	100%

从资金来源看，计划使用财政安排资金 949,938 万元，占比 60.08%，其中市级财政性资金 632,495 万元、其他财政资金 317,443 万元；计划申请专项债券资金 631,300 万元，占比 39.92%；单位自有资金、银行贷款及其他市场化融资均为 0。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目申报单位、实施单位、项目单位

（一）项目申报单位

本项目专项债券申报单位为北京市通州区住房和城乡建设委员会。项目单位已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 万元，支出进度 0%。其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 0%。

表 1-1 申报单位基本信息一览表

单位名称	北京市通州区住房和城乡建设委员会
负责人	成前锋
颁发日期	2025 年 9 月 23 日
赋码机关	中共北京市通州区委机构编制委员会办公室
统一社会信用代码	1111011200008331XP
机构地址	北京市通州区车站路 49 号
机构性质	机关
所属地区	北京市通州区

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

（二）实施单位

根据北京市发展和改革委员会关于轨道交通 M101 线一期工程可行性研究报告的批复》（京发改（审）〔2023〕688 号），北京市基础设施投资有限公司负责组织实施轨道交通 M101 线一期工程。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市基础设施投资有限公司		
法定代表人	郝伟亚	成立日期	1981-2-10
注册资本	20506571.41 万元	营业期限	2001-12-25 日至 2051-12-24
统一社会信用代码	911100001011241849		
注册地址	北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室		
经营范围	制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆		

单位名称	北京市基础设施投资有限公司
	的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
单位类型	有限责任公司(国有独资)
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京市人民政府国有资产监督管理委员会 100%控股

项目实施单位为北京市基础设施投资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，具备建设本项目主体资格，也符合组合使用专项债券的项目主体要求。

（三）项目单位

根据《北京市发展和改革委员会关于轨道交通 M101 线一期工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）[2023]688 号），批复中明确本项目的项目单位为北京京投轨道交通一零一线投资有限责任公司。

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京京投轨道交通一零一线投资有限责任公司		
法定代表人	王霆	成立日期	2022-10-11
注册资本	100000.00 万元	营业期限	2022-10-11 至 2052-10-10
统一社会信用代码	91110000MABYXMDA2M		
注册地址	北京市朝阳区小营北路 6 号院 2 号楼 5 层 532 室		

单位名称	北京京投轨道交通一零一线投资有限责任公司
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；规划设计管理；工程管理服务；铁路运输辅助活动；市政设施管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；广告制作；广告发布；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：城市公共交通；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）	北京市基础设施投资有限公司 100%控股

北京京投轨道交通一零一线投资有限责任公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券的项目主体要求。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市通州区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码为 1111011200008331XP。

本项目主管部门为北京市通州区住房和城乡建设委员会。北京市通州区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市基础设施投资有限公司加快专项债券资金支出进度，尽早形成实

物工作量，推动项目早建成、早见效；负责及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门依法依规采取扣减北京市通州区住房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

七、项目建设的工期及运营模式

项目为在建项目，建设期约 53 个月，建设总工期为 2024 年 8 月至 2028 年 12 月。项目已于 2024 年 8 月开工，2026-2028 年 12 月将组织开展项目建设工作，具体建设内容包括：车站、车站区间车辆段、车辆基地、通讯、信号、机电等设备系统。计划于 2028 年 12 月建成通车。

项目建设单位通过公开招标的方式确定施工方。本项目建设期为 2024 年 8 月至 2028 年 12 月。建设期结束后，土地入市工作由项目主管部门负责；项目建成后，由北京京投轨道交通一零一线投资有限责任公司据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位。

八、项目审批情况

1. 立项及概算审批。2023 年 11 月 30 日，北京市发展和改革委员会出具《关于轨道交通 M101 线一期工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）〔2023〕688 号），同意组织实施轨道交通 M101 线一期工程，项目工程投资 1,582,805 万元（含城市绿心三大公共建筑共享配套设施轨

道交通预留工程 170,366 万元)。2024 年 9 月 30 日,北京市发展和改革委员会出具《北京市发展和改革委员会关于轨道交通 M101 线一期工程初步设计概算的批复》(京发改(审)〔2024〕796 号),审定项目概算总投资 1,581,238 万元。

2. 用地预审与选址。2023 年 11 月 30 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 2023 规自(通)预选市政字 0028 号),项目名称为北京轨道交通 M101 线一期工程,项目代码为 2209-110112-04-01-335225,拟用地面积 171,789.08 平方米,拟建设规模为行政办公区西站等 13 项 315,264 平方米。

3. 社会稳定风险评估。2022 年 11 月 24 日,北京市交通委员会出具《北京市交通委员会关于轨道交通 M101 线一期工程社会稳定风险分析报告的审查意见》(京交函〔2022〕1430 号),完善后的《北京轨道交通 M101 线一期工程社会稳定风险分析报告》满足国家、北京市关于社会稳定风险分析报告的编制深度要求,准予评审通过;报告结论为本项目在有效执行风险防范和化解措施后,最终社会稳定风险等级为低风险,项目的社会稳定风险为可接受。

4. 节能审查。2023 年 6 月 12 日,北京市发展和改革委员会出具《关于北京轨道交通 M101 线一期工程的节能审查意见》(京发改(能评)〔2023〕16 号),原则同意该项目

节能报告；项目建成运行后，年综合能耗控制在 10,084 吨标准煤以内，年二氧化碳排放量控制在 47,507 吨以内。

5. 环境影响评价。2023 年 8 月 23 日，北京城市副中心管理委员会出具《关于北京轨道交通 M101 线一期工程项目环境影响报告书的批复》（副中心建管环审〔2023〕2 号），原则同意该环境影响报告书的环境影响评价结论和拟采取的各项生态环境保护措施。

6. 建设工程规划许可。2024 年 8 月至 2025 年 9 月，北京市规划和自然资源委员会通州分局陆续核发本项目相关建设工程规划许可证，已取得许可范围包括商务园站、通州西站、通顺路站、通州会议中心站、龙旺庄站、通胡大街站、玉带河大街站、行政办公西区站、体育中心站、张家湾西站、张家湾站、张家湾东站等车站主体工程，以及商务园站至通州西站区间、通顺路站至通州会议中心区间、出入段线区间、富豪村停车场、城市副中心站至行政办公西区站区间、行政办公西区站至北京大剧院站区间等工程。

7. 建筑工程施工许可。2024 年 8 月 14 日至 2025 年 5 月 30 日，北京市住房和城乡建设委员会陆续核发本项目相关建筑工程施工许可证，已取得许可范围包括商务园站、通州西站、通顺路站、通州会议中心站、龙旺庄站、通胡大街站、玉带河大街站、行政办公西区站、体育中心站、张家湾

西站、张家湾站、张家湾东站等 12 个车站主体建筑，以及商务园站至通州西站区间工程。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

北京市通州区住房和城乡建设委员会负责做好项目收入归集管理。对于收取的项目土地出让收入，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

土地出让后，由北京市通州区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入国库。

（三）资产登记管理

专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市通州区住房和城乡建设委员会名下（后续根据项目实际按照区政府要求进行调整）。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 M101 线一期工程项目可行性研究报告的批复》(京发改(审)〔2023〕688 号)和《关于轨道交通 M101 线一期工程初步设计概算的批复》(京发改(审)〔2024〕796 号), 本项目投资估算的主要文件依据包括:

1. 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1—2015);
2. 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500—2013);
3. 工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定;
4. 其他部分指标参照同类型工程并考虑市场价格因素;
5. 本地区近期类似工程技术经济资料;
6. 《北京轨道交通 M101 线一期工程可行性研究报告》及初步设计概算批复。

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、通车试运营所发生的全部费用, 包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、专项费用等。工程费用包括车站、区间、轨道、通信、信号、供电、机电系统、车辆基地及相关配套工程等, 工程建设其他费用包括前期工程费、建设单位管理费、勘察

设计、监理、试验检测、咨询服务等相关费用，专项费用主要包括车辆购置等与项目建设实施相关的专项支出。

三、估算说明

（一）工程费用

1. 取费依据北京市住房和城乡建设委员会京建发〔2016〕407号文颁发的《2016-北京市建设工程计价依据—概算定额》有关规定执行。工程费用主要包括车站工程、区间工程、轨道工程、通信系统、信号系统、供电系统、综合监控系统、火灾自动报警、环境与设备监控、安防及门禁、通风空调与供暖、给排水及消防、自动售检票、站内客运设备、办公自动化、控制中心、车辆基地、人防工程、站台门等与本项目建设内容相对应的费用。

2. 采用“电力定额”的项目，取费标准参考相关配套费用定额执行。涉及既有线换乘改造节点、既有工程衔接及运营改造性质的工程，参照京建发〔2015〕245号文颁发的《北京市城市轨道交通运营改造工程计价依据—预算定额》取费，仍依据北京市住房和城乡建设委员会京建发〔2016〕407号文颁发的《2016-北京市建设工程计价依据—概算定额》有关规定执行。

3. 调整系数取费依据京建发〔2022〕27号《北京市住房和城乡建设委员会关于发布 2016 年〈北京市建设工程计价依据—概算定额〉第二次调整系数的通知》执行；规费费率

取费依据京建发〔2019〕333号《北京市住房和城乡建设委员会关于调整北京市建设工程规费费率的通知》执行；安全文明施工费取费依据北京市住房和城乡建设委员会印发的《北京市建设工程安全文明施工费费用标准（2020版）》有关规定执行。

4. 人工费调整根据京造定〔2007〕1号文件《关于合理确定和调整建设工程人工工资单价的通知》的规定，并参考2024年第9期《北京建设工程造价信息》确定；材料价格及机械价格参考2024年第9期《北京建设工程造价信息》及北京市造价管理部门发布的造价指数等取费标准确定。

5. 设备价格均按到工地价格计列，优先参照北京市信息价格，其次采用执行单位询价。所有价格均应有出处来源，厂家询价应留存询价单。所有进口设备价格按美元计价的，汇率按1美元=7.14元人民币折算；本工程需进口的设备按计委〔1999〕428号文精神，不计关税及增值税。

（二）工程建设其他费用

1. 土地征用及补偿费、临时占地费、建（构）筑物拆迁补偿费、树木及绿化赔偿费等由区政府承担的费用，按设计建设用地征用面积、临时占地面积、拆迁工程数量、树木伐移工程量、绿化迁改工程量等计算；费用依据所在区政府提供的用地投资计列，区政府未提供的部分按项目所在地省（自治区、直辖市）人民政府颁发的相关规定和标准计列。

2. 道路恢复和破复费按项目所在地省(自治区、直辖市)人民政府颁发的道路恢复和破复补偿标准计列。管线迁改费按迁改设计方案, 区分上水、排水、燃气、电力(高压电和非高压电分别计列)、电信、热力等管线, 按项目所在地省(自治区、直辖市)人民政府颁布的各类管线迁改补偿标准计列。交通疏解费按交通疏解设计方案和项目所在地道路补偿标准计列。

3. 空洞勘测费按勘测范围计算, 暗挖区间的空洞勘测按结构外扩 10 米计取, 其他类型按外扩 5 米计取, 单价按 2.59 元/平方米计列。场地准备费根据实际工程量估算, 也可按工程费用的一定比例计列; 本项目暂按工程费用的 1.5% 计列。

4. 项目建设管理费包括不在原单位发工资的工作人员工资及相关费用、办公费、办公场地租用费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、招募生产工人费、技术图书资料费(含软件)、业务招待费、施工现场津贴、竣工验收费和其他管理性质开支。本项目暂按工程费用、管线迁改费用及车辆购置费用合计的 1.5% 计列。

5. 建设工程监理与相关服务费系指监理单位接受建设单位委托, 提供建设工程施工阶段质量、进度、费用控制管理和安全生产监督管理, 以及合同、信息管理和相关各方协调管理服务, 并在勘察、设计、保修等阶段提供相关服务所

收取的费用；本项目按相关取费标准并结合工程规模计列，概算表中暂按 1.6%计列。

6. 招标代理服务费是指招标代理机构接受招标人委托，从事编制招标文件（包括编制资格预审文件和标底）、审查投标人资格、组织答疑、开标、评标以及提供招标前期咨询、协调合同签订等服务所收取的费用；本项目按相关取费标准并结合招标内容计列，概算表中暂按 0.2%计列。招标交易服务费按项目所在地有关交易服务收费标准计列。

7. 前期工作费是指建设项目前期工作发生的咨询服务费用，包括线路一体化规划方案、建设项目专题研究、可行性研究报告编制以及其他与建设项目前期工作有关的咨询服务费用；本项目暂按 2,500 万元计列。

8. 勘察设计费是指建设单位委托勘察设计单位进行工程水文地质勘察、工程设计所发生的各项费用。其中，勘察费系指为工程设计提供工程地质、水文地质资料、地下管线和地下构筑物资料等所发生的勘察及相应试验、工程测量等费用；设计费系指设计单位根据建设单位委托，提供初步设计文件、施工图设计文件、非标准设备设计文件、BIM 设计等服务所收取的费用；竣工图编制费暂按设计费的 8%计列。

9. 综合联调及试运行费系指新建城市轨道交通项目在交付运营前，按照批准的设计文件所规定的工程质量标准和技术要求，在综合联调及试运行期间对整个系统进行综合联

调及试运行所发生的费用。该费用包括综合联调及试运行所需原材料、燃料及动力消耗、低值易耗品、其他物料消耗、工具用具使用费、机械使用费、保险金、人员工资以及专家指导费等；不包括由设备安装工程费开支的调试费，以及在综合联调及试运行中因施工原因或设备缺陷等发生的处理费用。本项目暂按设备购置费和车辆购置费合计的 1.5% 计列。

10. 工程保险费是指为转移工程项目建设期内建筑工程、安装工程、机器设备和人身安全等意外风险所发生的保险费用，本项目暂按工程费用的 0.5% 计列。环境保护税、水土保持补偿费等按照国家及北京市现行相关规定，结合工程量、用地面积和项目实际情况计列。

（三）预备费用

预备费根据国家计委计投资〔1999〕1340 号文件及项目投资估算编制要求计列，用于项目实施过程中因设计深化、工程条件变化、工程量调整、材料价格波动等可能发生的不可预见支出。根据可研报告编制口径，本项目投资价格指数按零计列。

（四）专项费用

专项费用按照城市轨道交通项目建设和开通运营需要计列，主要包括车辆购置费、铺底流动资金等。其中，车辆购置费按照车辆购置数量、车辆制式、技术标准、市场询价

及同类项目采购价格综合确定；铺底流动资金结合项目开通初期运营资金周转需要计列。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,581,238.00 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	1,213,196	76.72%
1.1	建筑工程费	851,261	53.84%
1.2	安装工程费	181,403	11.47%
1.3	设备购置费	180,460	11.41%
1.4	工程费用中的其他费用	72	0.00%
2	工程建设其他费用	212,964	13.47%
3	预备费用	70,704	4.47%
建设投资小计		1,496,864	94.66%
4	建设期利息（发行费用）	0	0.00%
5	车辆购置费	69,300	4.38%
6	铺底流动资金	15,074	0.95%
项目总投资合计		1,581,238	100.00%

表 2-2 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程及费用名称	单位	数量	单价	是否使用专项债券	估算价值（万元）				
						I	II	III	IV	合计
						建筑工程	安装工程	设备工器具	其他费用	
第一部分工程费用		正线公里	18.1	67,027.41	是	851,261.01	181,403.17	180,459.60	72.34	1,213,196.12
一	车站工程	正线公里	18.1	24,553.71	-	444,422.15	-	-	-	444,422.15
二	区间工程	正线公里	18.1	17,304.57	-	313,212.69	-	-	-	313,212.69
三	轨道工程	正线公里	18.1	3,158.72	-	57,172.85	-	-	-	57,172.85
四	通信系统	正线公里	18.1	2,643.13	-	-	17,408.62	30,432.08	-	47,840.70
五	信号系统	正线公里	18.1	1,546.69	-	-	6,849.00	21,146.00	-	27,995.00
六	供电系统	正线公里	18.1	6,927.71	-	-	89,667.65	35,723.92	-	125,391.57
七	综合监控系统	正线公里	18.1	356.35	-	-	1,290.00	5,160.00	-	6,450.00
八	火灾自动报警、环境与设备监控系统	正线公里	18.1	829.39	-	-	9,076.70	5,935.30	-	15,012.00
九	安防与门禁系统	正线公里	18.1	288.65	-	-	1,566.63	3,658.00	-	5,224.63
十	通风空调系统	正线公里	18.1	1,752.28	-	-	18,245.15	13,471.08		31,716.23
十一	给排水消防及气灭系统	正线公里	18.1	819.11	-	-	10,863.06	3,890.48	72.34	14,825.88
十二	自动售检票系统	正线公里	18.1	571.16	-	-	2,067.00	8,271.00	-	10,338.00
十三	车站辅助设备系统	正线公里	18.1	1,587.89	-	-	3,161.38	25,579.40	-	28,740.78
十四	办公自动化系统	正线公里	18.1	90.17	-	-	921.00	711.00	-	1,632.00

序号	工程及费用名称	单位	数量	单价	是否使用专项债券	估算价值（万元）				
						I	II	III	IV	合计
						建筑工程	安装工程	设备工器具	其他费用	
十五	控制中心	正线公里	18.1	122.11	-	-	2,210.26		-	2,210.26
十六	车辆基地	正线公里	18.1	3,510.44	-	36,453.32	11,552.45	15,533.14	-	63,538.91
十七	人防工程	正线公里	18.1	965.33	-	-	6,524.27	10,948.20	-	17,472.47
十八	既有线改造	正线公里	18.1	-	-	-	-	-	-	-
	一~十八章合计	正线公里	18.1	67,027.41	-	851,261.01	181,403.17	180,459.60	72.34	1,213,196.12
第二部分工程建设其他费用		正线公里	18.1	11,765.99	是	-	-	-	212,964.41	212,964.41
十九	工程建设其他费用	正线公里	18.1	11,765.99	-	-	-	-	212,964.41	212,964.41
	其中征地拆迁	正线公里			-	-	-	-	2,597.88	2,597.88
以上各章合计		正线公里	18.1	78,793.40	-	851,261.01	181,403.17	180,459.60	213,036.75	1,426,160.53
第三部分预备费		正线公里	18.1	3,906.31	是	-	-	-	70,704.27	70,704.27
二十	预备费	正线公里	18.1	3,906.31	-	-	-	-	70,704.27	70,704.27
第四部分专项费用		正线公里	18.1	4,661.54	-	-	-	69,300.00	15,073.81	84,373.81
二十一	专项费用	正线公里	18.1	4,661.54	是	-	-	69,300.00	15,073.81	84,373.81
	其中车辆购置费	正线公里	-	-	-	-	-	69,300.00	-	69,300.00
项目总投资		正线公里	18.1	-	-	851,261.01	181,403.17	249,759.60	298,814.22	1,581,238.00

五、资金筹措

本项目总投资估算 1,581,238.00 万元。从资金来源看，计划使用市级财政性资金 632,495.00 万元，占比 40.00%；专项债券资金 631,300.00 万元，占比 39.92%；财政资金 317,443.00 万元，占比 20.08%。本项目暂无市场化融资安排，专项债券资金不作为项目资本金。财政安排资金占比 60.08%，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。

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	2025 年 及以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计	各类型 占比
市级财政性 资金	228900	50000	0	87300	99480	108020	32584	26211	632495	40.00%
专项债券	0	150000	290000	191300	0	0	0	0	631300	39.92%
其他财政性 资金	0	0	0	0	127000	143000	28500	18943	317443	20.08%
合计	228900	200000	290000	278600	226480	251020	61084	45154	1581238	100.00%
分年度占比	14.48%	12.65%	18.34%	17.62%	14.32%	15.87%	3.86%	2.86%	100.00%	—

以上资金筹措方式具备可行性：一是项目已纳入北京城市副中心轨道交通重点项目建设安排，财政安排资金按照年度投资计划统筹落实；二是专项债券发行计划与建设进度相匹配；三是主管部门、财政部门和项目单位建立资金拨付、

预算管理、穿透式监测和绩效管理机制，保障资金按计划到位并规范使用。

六、组合融资

本项目不组合使用专项债券和市场化融资。项目融资由专项债券资金 631,300 万元及财政安排资金 949,938 万元构成。银行贷款和其他市场化融资均为 0。

第三章项目收入分析

一、项目土地出让收入分析

债券存续期内，本项目收入合计 1,484,550 万元，包含土地出让收入 1,484,550 万元。将土地上市交易产生的土地出让收入作为本项目还本付息收入来源；项目运营收入主要用于覆盖运营成本，不纳入本项目还本付息来源。

表 3-1 项目土地出让收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	1,484,550
合计	—	1,484,550

（一）土地出让收入

本项目的收入主要来源为通州西站、通顺路站、商务园 A 地块上市交易产生的土地收入。根据规自部门新提供的备答材料，相关地块预计可用于平衡 M101 线建设资金，具体测算过程如下：

1、土地出让单价

结合通州区及北京城市副中心近期公开招拍挂出让情况，通顺路站其余居住地块仍按 2.70 万元/平方米测算其他住宅用地按 2.20 万元/平方米。明细如下表：

表 3-2 可比地块信息表-居住用地

单位：万元、平方米、元/平方米

交易编号	宗地名称	宗地位置	规划用途	规划建筑面积	成交日期	成交价	楼面单价
京土储挂（通） [2024]040号	北京市通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目 FZX-0303-6001 地块	通州区梨园镇	R2 二类居住用地	34,704.36	2024-10-23	99,200	28,584
京土储挂（通） [2025]010号	北京市通州区八里桥片区棚户区改造项目 FZX-0401-6044、6049 地块	北京城市副中心 0401 街区	R2 二类居住用地	86,823.93	2025-04-08	270,820	31,192
京土储挂（通） [2025]012号	北京市通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目 FZX-0303-6007 地块	北京城市副中心 0303 街区	R2 二类居住用地	21,665.15	2025-04-29	77,552	35,796
京土储挂（通） [2025]019号	北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0705、0706、0707、0708、0807、0808、0810、0811 地块	城市副中心 0101 街区	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	261,935.08	2025-06-04	749,100	28,599
京土储挂（通） [2025]041号	北京市通州区老城平房棚户区改造项目一期九棵路南地块 FZX-0302-6017 地块	城市副中心 0302 街区（五级地价区）	R2 二类居住用地	54,428.28	2025-11-27	124,800	22,929
京土储挂（通） [2025]049号	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目 FZX-0703-6002 地块	城市副中心 0703 街区（六级地价区）	R2 二类居住用地	87,367.71	2026-02-03	156,200	17,878
京土储挂（通） [2026]008号	北京城市副中心 0703 街区 FZX-0703-6031、FZX-0703-6032 地块	城市副中心 0703 街区（六级地价区）	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	92,358.19	2026-04-02	176,900	19,154
京土储挂（通） [2026]027号	北京市通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期九棵路南地块 FZX-0302-6016 地块	城市副中心 0302 街区（五级地价区）	R2 二类居住用地	33,753.65	2026-06-23	102,170	30,269

结合下表商业、商业金融服务业及多功能用地出让情况，删除地下商业不可比案例，并考虑本项目商业用地与住宅用地在受让主体、产业导入、去化节奏和市场流动性方面存在差异，本项目中商业用地出让单价按 1.00 万元/平方米测算。样本明细如下表：

表 3-3 可比地块信息表-商业用地

单位：万元、平方米、元/平方米

交易编号	宗地名称	宗地位置	规划用途	规划建筑面积	成交日期	成交价	楼面单价
京土储挂（通）	北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村	通州区永	B4'综合性商	10,772.03	2026-04-02	11,170	10,369

交易编号	宗地名称	宗地位置	规划用途	规划建筑 面积	成交日期	成交 价	楼面单价
[2026]009号	南部地块土地一级开发项目 FZX-0501-6019地块	顺镇	业金融服务 业用地				
京土储挂（通） [2026]010号	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城 中村改造二片区项目 FZX-0703-6001地 块	城市副中 心 0703街 区	B1 商业用地	11,804.21	2026-04-08	9,260	7,844

同时，结合下表北京城市副中心多功能用地出让情况，本项目中多功能用地出让单价按 1.00 万元/平方米测算。样本明细如下表：

表 3-4 可比地块信息表-多功能用地

交易编号	宗地名称	宗地位置	规划用途	规划建筑面积	成交日期	成交价	楼面单价
京土储挂（通） [2025]003 号	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0307（3）地块	北京城市副中心站综合交通枢纽地区	F3 其他类多功能用地	12,886.11	2025-02-25	17,220	13,363
京土储挂（通） [2025]007 号	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0307（1）地块	北京城市副中心站综合交通枢纽地区	F3 其他类多功能用地	16,957.66	2025-03-03	22,680	13,374
京土储挂（通） [2025]008 号	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0306、0307（2）、0309 地块	北京城市副中心站综合交通枢纽地区	F3 其他类多功能用地	122,233	2025-03-03	163,410	13,369

2、土地出让计划

本项目计划出让土地的规划建筑面积合计 79.36 万平方米。其中包括居住用地建筑规模 49.35 万平方米，商业及多功能用地建筑规模 30.01 万平方米。

表 3-5 可供出售土地明细表

单位：公顷、万平方米、元/平方米、万元

序号	地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑 规模	入市楼 面价	预计出 让年份	预计出 让收入
1	FZX-0601-0513	R2 二类居 住用地	1.07	1.82	22,000	2031	40,040
2	FZX-0601-0603	R2 二类居 住用地	1.91	4.78	22,000	2031	105,160
3	FZX-0601-0605	R2 二类居 住用地	2.12	4.66	22,000	2031	102,520
4	FZX-0601-0607	F3 其他类 多功能用 地	1.78	9.44	10,000	2031	94,380
5	FZX-0601-0002	R2 二类居 住用地	1.92	3.07	22,000	2032	67,540
6	FZX-0601-0005	R2 二类居 住用地	1.08	1.40	22,000	2032	30,800
7	FZX-0601-0047	R2 二类居 住用地	1.26	2.02	27,000	2032	54,540
8	FZX-0601-0042	R2 二类居 住用地	1.03	1.85	27,000	2032	49,950
9	FZX-0601-0044	R2 二类居 住用地	1.22	2.92	27,000	2032	78,840
10	FZX-0601-0045	R2 二类居 住用地	1.09	2.17	27,000	2032	58,590
11	FZX-0601-0049	R2 二类居 住用地	1.25	2.12	27,000	2032	57,240
12	FZX-0402-0004	R2 二类居 住用地	5.11	8.68	27,000	2032	234,350
13	FZX-0501-0004	R2 二类居 住用地	5.76	8.64	22,000	2033	190,080
14	FZX-0501-0015	R2 二类居 住用地	3.07	5.22	22,000	2033	114,840
15	FZX-0501-0006	B1 商业服 务业用地	2.36	5.90	10,000	2033	59,000

序号	地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑 规模	入市楼 面价	预计出 让年份	预计出 让收入
16	FZX-0501-0008	B29 商业 服务业用 地	2.31	4.62	10,000	2033	46,200
17	FZX-0501-0018	B29 商业 服务业用 地	2.05	4.11	10,000	2033	41,100
18	FZX-0501-0017	B29 商业 服务业用 地	2.97	5.94	10,000	2033	59,380
合计	—	—	39.36	79.36	—	—	1,484,550

3、土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，本项目土地出让收入测算如下：通州西站地块预计成交价 342,100 万元，通顺路站地块预计成交价 631,850 万元，商务园 A 地块预计成交价 510,600 万元。共 1,484,550 万元。

表 3-6 土地出让收入预测表

单位：万平方米、元/平方米、万元

序号	用地性质	建筑规模	测算楼面价	预计收入
1	居住用地	49.35	2.20-2.70	1,184,450
2	商业及多功 能用地	30.01	1.00	300,100
合计	—	79.36	—	1,484,550

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入

本项目不涉及。

（二）财政补助收入

本项目未安排一般公共预算或政府性基金预算财政补助作为专项债券偿债来源。

（三）其他财政资金

本项目未安排其他财政资金作为专项债券偿债来源。

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目纳入偿债测算的收入合计1,484,550万元，全部为对应的土地出让收入。项目票务收入及其他运营收入用于覆盖运营成本，不纳入专项债券偿债来源。

表 3-9 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计
1	土地出让收入	0	0	0	342,100	631,850	510,600	1,484,550
2	对应的政府性基金收入	0	0	0	0	0	0	0
3	财政补助收入	0	0	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0
5	其他项目专项收入	0	0	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0	0	0
合计	—	0	0	0	342,100	631,850	510,600	1,484,550

第四章项目运营支出分析

本项目属于轨道交通项目，项目建成后，由北京京投轨道交通一零一线投资有限责任公司据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位。通州区不负责相关运营、维护工作，本项目运营收入主要用于覆盖项目运营支出，不纳入专项债券还本付息来源；相应运营支出亦不作为本项目还本付息支出列示。

一、运营成本支出

一、专项资金计提支出

本项目预计于 2031 年至 2033 年之间陆续入市实现土地出让收入。土地入市当年涉及农业土地开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、上缴市级土地出让收入分享支出等专项资金计提支出。

（一）上缴市级土地出让收入分享支出

根据北京市国有土地使用权出让收支管理相关规定，区级土地出让收入需按规定上缴市级土地出让收入分享支出。本项目按土地出让收入的 8% 测算，上缴市级土地出让收入分享支出为 118,764 万元。

计算公式：上缴市级土地出让收入分享支出=土地出让收入×8%=1,484,550 万元×8%=118,764 万元。

（二）农业土地开发资金

根据北京市财政局北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉

和《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知(京财经二(2005)855 号)的文件规定,通州区土地等别为六等,通州区土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/m,根据表 4-5 可供出售土地明细表可知用地面积 39.36 公顷,并按 100%的比例计提农业土地开发资金。

计算公式:农业土地开发资金=用地面积*征收标准=393600m²*65 元/m²=2,558 万元

(三) 国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知等文件规定,计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本,按照 5%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照 5%计提,国有土地收益基金为 74,228 万元。

计算公式:国有土地收益基金=土地出让收入×5%=1,484,550 万元×5%≈74,228 万元。

(四) 教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》等文件规定,本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额,计提比例为 10%。教育资金为 107,981 万元。

计算公式:教育资金=(土地出让收入-土地开发总成本)×10%=(1,484,550 万元-404,736 万元)×10%≈107,981 万元。

(五) 农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》等文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为 10%。农田水利建设资金为 107,981 万元。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发总成本）×10%=（1,484,550 万元-404,736 万元）×10%≈107,981 万元。

根据上述政策文件，本项目专项资金计提支出共计为 411,512 万元。

二、项目运营成本

运营期内，本项目运营支出包括职工薪酬、车辆日常修理费用、其他修理费用、动力费、保安保洁及安检费用、运营管理费用等。项目建成后，由项目单位或依法确定的运营主体根据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位。考虑运营收入主要用于覆盖运营支出，不计入还本付息来源，同理该运营支出不计入本项目还本付息支出。

三、项目支出合计

综上，本项目总成本支出为 411,512 万元，项目年度成本支出如下表所示。扣除上述专项资金计提支出后，土地出让收入形成可用于项目还本付息的资金预计为 1,073,038 万元。

表 4-1 项目年度成本支出表

单位：万元

项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
农业土地 开发资金	0	0	447	907	1,204	2,558
土地 收益基金	0	0	17,105	31,593	25,530	74,228
教育资金	0	0	23,653	50,828	33,500	107,981
农田水利 建设资金	0	0	23,653	50,828	33,500	107,981
市级土地 出让收入 分享支出	0	0	27,368	50,548	40,848	118,764
项目成本 合计	0	0	92,226	184,704	134,582	411,512

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

单位：万元

类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
一、项目收入	0	0	0	342,100	631,850	510,600	1,484,550
1. 土地出让收入	0	0	0	342,100	631,850	510,600	1,484,550
二、项目支出	0	0	0	92,226	184,704	134,582	411,512
三、收益	0	0	0	249,874	447,146	376,018	1,073,038

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 631,300 万元。其中，2026 年计划发行 110,300 万元，假设融资利率 1.63%（依据财政部公布的 2026 年 7 月 31 日 5 年期国债收益率平均值约 1.43%，上浮 20BP），债券期限 5 年，2026 年计划安排专项债券调增资金 39,700 万元，通过将 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目专项债券资金调增至本项目 39,700 万元，债券利率 1.53%，期限 3 年。本次使用调增资金暂以 2026 年 8 月 18 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，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之前的利息支付与本项目无关。2027 年计划发行 290,000 万元，假设融资利率 1.63%，债券期限 5 年；2028 年计划发行 191,300 万元，假设融资

利率 1.63%，债券期限 5 年。3 年期、5 年期债券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。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。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

区划	债券名称	发行年度	调减项目情况				调增项目情况			
			调减项目名称	债券期限、利率	拟调减金额	调减原因	调增项目名称	调增金额	调后预计出间	调增原因
通州区	2025 年北京市政府专项债券（三十七期）	2025 年	通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目	3 年、1.53%	39,700	提高债券资金使用效率	北京轨道交通 M101 线一期工程	39,700	2026 年 12 月底前	保障下半年急需资金的重点项目

表 5-3 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金（万元）	本期新增（万元）	本期偿还（万元）	期末本金（万元）	融资利率	应付利息（万元）	应付本息（万元）
1	2026	0	150,000	0	150,000	1.53%、1.63%	222.99	222.99
2	2027	150,000	290,000	0	440,000	1.53%、1.63%	2,405.30	2,405.30
3	2028	440,000	191,300	39,700	591,600	1.53%、1.63%	7,132.30	46,832.30
4	2029	591,600	0	0	591,600	1.63%	9,643.08	9,643.08
5	2030	591,600	0	0	591,600	1.63%	9,643.08	9,643.08
6	2031	591,600	0	110,300	481,300	1.63%	9,643.08	119,943.08
7	2032	481,300	0	290,000	191,300	1.63%	7,845.19	297,845.19
8	2033	191,300	0	191,300	0	1.63%	3,118.19	194,418.19

序号	年度	期初本金 (万元)	本期新增 (万元)	本期偿还 (万元)	期末本金 (万元)	融 资 利 率	应付利息 (万元)	应付本息 (万元)
合计			631,300	631,300			49,653.21	680,953.21

注：调增资金暂以 2026 年 8 月 18 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，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之前的利息支付与本项目无关。

三、项目收益与融资平衡分析

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	到期本金	到期利息	本息合计	年度可否 平衡
2026 年	0	0	222.99	222.99	是
2027 年	0	0	2,405.30	2,405.30	是
2028 年	0	39,700	7,132.30	46,832.30	是
2029 年	0	0	9,643.08	9,643.08	是
2030 年	0	0	9,643.08	9,643.08	是
2031 年	249,874	110,300	9,643.08	119,943.08	是
2032 年	447,146	290,000	7,845.19	297,845.19	是
2033 年	376,018	191,300	3,118.19	194,418.19	是
合计	1,073,038	631,300	49,653.21	680,953.21	是
本息覆盖 倍数	1.58				

综上，本项目预期可偿债资金对拟偿还债券本息的覆盖倍数为 1.58 倍，能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.58 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第六章项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

本项目实施符合国家政策导向，高度契合北京城市副中心发展规划，能够充分发挥通州区作为北京城市副中心的资源禀赋，补齐副中心内部轨道交通骨干网络短板，提升商务园、通州西站、行政办公区、城市绿心、张家湾设计小镇等重点片区之间的交通联系效率。因此，本项目建设的必要性较为充分。

本项目属于交通基础设施领域项目，是具有一定收益的公益性项目。项目建成后，将改善沿线居民通勤条件，提高公共交通服务能力，带动沿线土地综合开发和片区功能完善，具有较好的公益性。

本项目属于城市轨道交通基础设施项目，符合国家推进重大基础设施建设、扩大有效投资、完善城市群和都市圈交通体系、促进公共交通优先发展的政策导向。项目建设有利于提升北京城市副中心综合承载力和交通服务能力，支撑非首都功能疏解和城市副中心高质量发展。

北京城市副中心规划提出完善以轨道交通为骨干的综合交通体系。M101 线一期工程是城市副中心第一条内部轨道交通骨干线路，串联通州商务园、通州西站枢纽、潞苑组团、副中心综合交通枢纽、行政办公区、城市绿心、张家湾设计小镇等重点片区，能够有效支撑城市副中心“一带、一轴、多组团”的空间结构和功能布局。

通州区作为北京城市副中心，重点功能区、行政办公、文化旅游、商务服务、设计小镇等功能资源集聚，对高品质公共交通提出较高要求。本项目依托副中心既有和规划轨道交通网络，具备与规划 M102 线、M103 线、M104 线、M18 线、区域快线等多条线路衔接条件，有利于提升轨道网络换乘效率和片区综合开发价值。

本项目是落实京津冀协同发展战略、推动非首都功能疏解的重要交通基础设施。M101 线作为城市副中心内部轨道交通骨干线路，将有效强化副中心对外辐射能力，促进京津冀交通一体化进程，支撑北京城市总体规划“一核两翼”空间布局的实施。

本项目高度契合《北京城市副中心控制性详细规划》，M101 线贯穿副中心行政办公区、商务服务区、文化旅游区三大功能组团，填补副中心内部南北向轨道交通空白，引导城市集约发展，促进产城融合与职住平衡。

目前副中心内部各重点片区之间仍需进一步强化轨道交通支撑，部分片区公共交通可达性、通勤效率和组团间联系强度有待提升。项目建成后，将显著提升副中心内部南北向、组团间轨道交通服务能力，改善居民通勤和公共服务可达性，增强通州西站、城市副中心站等综合交通枢纽集散能力。

本项目收益主要来源于土地出让收入，收益来源符合政府性基金预算管理和专项债券偿债安排要求，具有一定收益性。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目属于交通基础设施领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，项目建设内容与专项债券支持领域相匹配，项目投资合规。

本项目已取得北京市发展和改革委员会出具的可行性研究报告批复、北京市规划和自然资源委员会通州分局核发的建设项目用地预审与选址意见书、北京市交通委员会出具的社会稳定风险分析报告审查意见、北京市发展和改革委员会出具的节能审查意见、北京城市副中心管理委员会出具的环境影响报告书批复和初步设计概算批复，并已取得相关建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等前期手续。项目成熟度较好。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目预计总投资 1,581,238.00 万元，项目资金筹措方式为市级财政性资金、政府专项债券资金及财政资金。按项目分年度资金筹措需求计划，计划使用市级财政性资金 632,495.00 万元，占比 40.00%；拟申请专项债券资金 631,300.00 万元，占比 39.92%；财政资金 317,443.00 万元，占比 20.08%。三类资金来源均符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

（2）资金到位可行性

① 财政性资金到位可行性

本项目计划使用市级财政性资金 632,495.00 万元。项目属于北京城市副中心轨道交通基础设施重点项目，财政性资金纳入项目资金筹措安排，资金到位具有一定保障。

② 专项债券资金到位可行性

本项目计划申请专项债券资金 631,300.00 万元，其中：2026 年计划安排专项债券调增资金 39,700 万元，通过将 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目专项债券资金调增至本项目 39,700 万元，债券票面利率 1.53%，期限 3 年；2026 年计划发行 110,300 万元；2027 年计划发行 290,000 万元、2028 年计划发行 191,300 万元，后续新发行债券期限均按 5 年测算。

综上，本项目资金来源明晰，资金使用管理路径明确，专项债券资金到位具有可行性。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要来源为通州西站、通顺路站、商务园 A 地块上市交易产生的土地出让收入。本次测算按居住用地 49.35 万平方米、商业及多功能用地 30.01 万平方米测算。住宅类相关地块统一按 2.20 万元/平方米取值，通顺路站其余居住地块按 2.70 万元/平方米取值，商业及多功能用地按 1.00 万元/平方米取值，土地出让收入合计 1,484,550 万元。测算依据具有合理性。

（2）项目成本预测合理性

本项目成本主要为农业土地开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、上缴市级土地出让收入分享支出等专项资金计提支出。债券存续期内，项目支出合计 411,512 万元，其中农业土地开发资金 2,558 万元，国有土地收益基金 74,228 万元，教育资金 107,981 万元，农田水利建设资金 107,981 万元，

上缴市级土地出让收入分享支出 118,764 万元。测算依据基本合理。

(3) 项目收益预测合理性

项目收益预测充分考虑了土地市场情况、拟选偿债地块规划建筑规模、土地上市交易时序及专项资金计提等因素。经测算，扣除相关专项资金计提支出后，预计可用于还本付息资金为 1,073,038 万元。

综上，土地出让收入、成本和收益测算均有依据。

五、债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金需求与项目建设内容和年度投入计划相匹配，专项债券资金安排与项目建设进度及年度资金需求相匹配。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债资金主要依靠土地出让收入。项目收入、成本数据预测参考了通州区及北京城市副中心周边近期同类地块公开招拍挂情况和相关政策文件，测算口径基本清晰。债券存续期内项目建设期及土地收入尚未实现期间，相关利息及发行费用由财政部门按规定统筹安排。偿债计划总体具有实施基础。

本项目偿债资金主要依赖土地出让收入，若土地上市时序延后、土地市场价格低于预期、政策性计提或分成口径调整，可能导致可用于还本付息资金低于测算值，进而影响债券本息偿付安排。

风险控制措施：一是落实土地上市交易计划，推动偿债地块纳入年度供地安排；二是完善收益测算和偿债资金归集计划；三是强化项目资金预算管理和穿透式监测，确保债券资金规范使用；四是如项目收入低于预期，及时通过补充合规偿债来源、优化出让时序、调整发行节奏等方式防范偿债风险。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：95 分

（1）目标明确性

根据项目专项债申报材料和债券资金项目支出绩效目标表，项目实施主体围绕项目建设内容、资金使用、工程进度、社会效益、可持续影响及服务对象满意度等设置绩效目标，总体目标较为明确。

（2）目标合理性

绩效指标应围绕项目完成、项目效益和满意度指标设置，并满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）要求。结合项目年度建设计划，进一步细化工程进度、资金支付、债券资金支出进度、资产管理、收入归集和偿债资金到位等量化指标，提高绩效目标可衡量性。

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，为项目实施提供有利的资金保障。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中的重大变更的，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：由于对土地出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，可能影响项目整体收益，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。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构、补充合规偿债来源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

为检验项目收益覆盖能力，下面对债券存续期内可偿债资金波动进行敏感性分析，详见下表：

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
土地出让收入	1,336,095	1,410,323	1,484,550	1,558,778	1,633,005
可偿债资金	973,573	1,023,305	1,073,038	1,122,770	1,172,503
债券还本付息额	680,953.2 1	680,953.2 1	680,953.2 1	680,953.2 1	680,953.2 1
覆盖率	1.43	1.50	1.58	1.65	1.72

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、补充合规偿债来源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，上级财政可采取适当方式扣回。

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。项目资产应按照政府投资项目管理、国有资产管理和城市轨道交通资产管理有关制度进行登记、核算、管理和监督。项目资产权属清晰，不得违规用于抵押、担保，不得违规注入企业，不得擅自处置。确需调整资产权属、运营管理方式或进行处置的，应依法履行政府审批和财政审核程序。

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土地出让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。主管部门应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。

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。主管部门根据预算安排或通知，及时实现政府性基金收入或完成土地出让收入收入征缴工作，并将收入关联到具体专项债券项目和债券代码。项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，应按规定补充合规偿债来源，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

通州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，可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。通州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。加强项目管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。