

2025 年北京市政府专项债券（二十三期、二十四期、二十七期）

昌平新城东区十期土地一级开发项目（调增）

收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00496 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十二月

2025 年北京市政府专项债券（二十三期、二十四期、  
二十七期）

昌平新城东区十期土地一级开发项目（调增）

收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00496 号

北京市昌平区财政局：

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（二十三期、二十四期、二十七期）昌平新城东区十期土地一级开发项目（调增）（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

昌平新城东区十期土地一级开发项目，以下简称“本项目”。

### （二）项目单位

项目单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，是依法设立并有效存续的事业单位，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。

**表 1-1 项目单位基本信息一览表**

单位名称	北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	高伟	登记状态	正常
注册资本	10 万元人民币	有效期限	2025-03-20 至 2030-03-19
统一社会信用代码	121100007934019111		
注册地址	北京市昌平区创新路 9 号		
经营范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复、勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会昌平分局		

2010 年 5 月 20 日，北京市土地整理储备中心昌平区分中心（现更名为“北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心”）与北京铭嘉房地产开发有限公司签署《昌平新城东区土地一级开发项目委托协议书》，约定北京铭嘉房地产开发有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。



表 1-2 铭嘉公司基本信息一览表

公司名称	北京铭嘉房地产开发有限公司		
法人	高建勋	成立日期	2002 年 7 月 26 日
注册资本	122350.8 万元	营业期限	2002 年 7 月 26 日至无固定期限
统一社会信用代码	9111011474156732XM		
注册地址	北京市昌平区南邵镇四合庄村东敬老院平房		
经营范围	房地产开发；销售商品房、建筑材料；房地产投资咨询；施工总承包；专业承包；劳务分包。（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	其他有限责任公司		
股东及持股比例	北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会 95.89662%；北京昌鑫建设投资有限公司 3.36477%；北京市昌平房地产开发有限责任公司 0.73861%		

### （三）项目区位

昌平区南邵镇，具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

### （四）项目建设期

本项目属于在建项目，2011 年启动，预计 2028 年 12 月完工。

### （五）项目审批情况

1、立项审批。2025 年 9 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于审批昌平新城东区十期土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》（京发改（审）（2025）867 号），总投资 101967 万元，原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。本项目不涉及。

3. 规划审批。本项目不涉及。



4. 环评备案。本项目不涉及。

5. 施工许可。本项目不涉及。

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《北京市发展和改革委员会关于审批昌平新城东区十期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，项目规划用地：规划总用地面积 319793 平方米，其中规划建设用地 185658 平方米，代征道路 43097 平方米，代征绿化 91038 平方米，具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。规划建设规模及内容：建筑控制规模为 406330 平方米（不含地下面积），建设内容为商业、住宅、行政办公及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容：进行征地、拆迁工作及必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

#### （七）项目投资概况

本项目总投资 101967 万元，其中前期费用 2119 万元，占比 2.08%；征地补偿费 32061 万元，占比 31.44%；房屋拆迁补偿费及相关费用 48417 万元，占比 47.48%；市政基础设施建设费 11180 万元，占比 10.97%；其他费用 4210 万元，占比 4.13%；财务费用 3980 万元，占比 3.90%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	投资估算金额	占比
--------	--------	----

前期费用	2119	2.08%
征地补偿费	32061	31.44%
房屋拆迁补偿费及相关费用	48417	47.48%
市政基础设施建设费	11180	10.97%
其他费用	4210	4.13%
财务费用	3980	3.90%
合计	101967	100%

从资金来源看，计划使用财政资金 31267 万元，占比 31%；专项债券资金 70700 万元，占比 69%。本项目申请的专项债券资金用于本项目的征地、拆迁、市政基础设施建设等。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

## 二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券 70700 万元，其中 2025 年计划安排专项债券调增资金 30000 万元，其中：通过将 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）昌平区东小口镇城中村改造项目专项债券资金调增至本项目 3300 万元，债券利率 1.56%，期限 5 年；通过将 2025 年北京市政府专项债券（二十七期）昌平永安古城城市更新一期项目专项债券资金调增至本项目 11000 万元，债券利率 1.79%，期限 10 年；通过将 2025 年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）专项债券资金调增至本项目 15700 万元，债券利率 1.45%，期限 3 年。本次使用调增资金暂时以 2025 年 12 月 19 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。2026 年计划发行 7700 万元，假设融资利率 1.62%（依据财政部公布的 2025 年 12 月 17 日前 5 日 3 年期国债收益率平均值约 1.42%，上浮 20BP），债券期限 3 年；2027 年计划发行 10000 万元，假设融资利率 1.62%，债券期限 3 年；2028 年计划发行 23000 万元，假设融资利率 1.62%，债券期限 3 年。本项目中 10 年期债券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 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。

表 2-1 2025 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	调增后预计支出时间	调增原因
昌平区	2025 年北京市政府专项债券（二十四	2025 年	昌平区东小口镇城中村改造项目	5 年，1.56%	3300	提高债券资金使用效益	昌平新城东区十期土地一级开发	3300	2025 年 12 月底前	保障下半年急需资金的重点项目



	期)						项目			
昌平区	2025 年北 京市 政府 专项 债券 (二 十七 期)	2025 年	昌平 永安 古城 城市 更新 一期 项目	10 年, 1.79%	11000	提高债 券资金 使用效 益	昌平 新城 东区 十期 土地 一级 开发 项目	11000	2025 年 12 月底 前	保障下 半年急 需资金 的重点 项目
昌平区	2025 年北 京市 政府 专项 债券 (二 十三 期)	2025 年	昌平 区六 环路 土城 出口 土城 新村 改造 土地 一级 开发 项目 (昌 平)	3 年, 1.45%	15700	提高债 券资金 使用效 益	昌平 新城 东区 十期 土地 一级 开发 项目	15700	2025 年 12 月底 前	保障下 半年急 需资金 的重点 项目

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	应付 利息	应付 本息
----	----	----------	----------	----------	------	------	----------	----------

1	2025 年	0	30000	0	30000	1.56%、1.79%、 1.45%	4	4
2	2026 年	30000	7700	0	37700	1.56%、1.79%、 1.45%、1.62%	343	343
3	2027 年	37700	10000	0	47700	1.56%、1.79%、 1.45%、1.62%	601	601
4	2028 年	47700	23000	15700	55000	1.56%、1.79%、 1.45%、1.62%	763	16463
5	2029 年	55000	0	7700	47300	1.56%、1.79%、 1.62%	908	8608
6	2030 年	47300	0	13300	34000	1.56%、1.79%、 1.62%	783	14083
7	2031 年	34000	0	23000	11000	1.79%、1.62%	570	23570
8	2032 年	11000	0	0	11000	1.79%	197	197
9	2033 年	11000	0	0	11000	1.79%	197	197
10	2034 年	11000	0	0	11000	1.79%	197	197
11	2035 年	11000	0	11000	0	1.79%	98	11098
合计			70700	70700			4661	75361

注：调增资金暂时以 2025 年 12 月 19 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、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，并制定出本次评估工作计划。

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 101967 万元，其中前期费用 2119 万元，占比 2.08%；征地补偿费 32061 万元，占比 31.44%；房屋拆迁补偿费及相关费用 48417 万元，占比 47.48%；市政基础设施建设费 11180 万元，占比 10.97%；其他费用 4210 万元，占比 4.13%；财务费用 3980



万元，占比 3.90%。项目投资费用估算明细如下：

北京政德会计师事务所（普通合伙）

表 5-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额 (万元)	是否使用专 项债券	备注
一	前期费用			2119	是	
1	土地一级开发实施方案编制 费			73		
1.1	已发生			38		参照《计价格〔1999〕1283号》，并结合市场行情
1.2	未发生			35		协议价
2	项目建议书（代可行性研究报告）编制费			38		参照《计价格〔1999〕1283号》，并结合市场行情
3	测绘费	319793 平方米	10 元/平方米	320		参照《国测财字〔2002〕3号》，并结合市场行情
4	编制地质灾害评估费	319793 平方米	1.5 元/平方米	48		参照《发改办〔2006〕745号》，并结合市场行情
5	编制交通影响评估费	406330 平方米	1.5 元/平方米	61		结合市场行情估算

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额 (万元)	是否使用专 项债券	备注
6	编制环境影响评价费	319793 平方米	5 元/平方米	160		参照《计价格〔2002〕125 号》，并结合市场行情
7	考古勘探及发掘费	319793 平方米		895		
7.1	考古勘探费	319793 平方米	8 元/平方米	256		参照《国家文物局（90）文物字第 248 号》并结合市场行情，以项目占地面积为基数
7.2	考古发掘费	159897 平方米	10 元/平方米	160		参照《国家文物局（90）文物字第 248 号》并结合市场行情，以 50%项目占地面积为基数
7.3	考古土方清运费	159897 平方米	28 元/平方米	448		参照《国家文物局（90）文物字第 248 号》并结合市场行情，以 50%项目占地面积为基数
7.4	考古土方测绘费	159897 平方米	2 元/平方米	32		参照《国家文物局（90）文物字第 248 号》并结合市场行情，以 50%项目占地面积为基数
8	涉水事项论证费	319793 平方米	4.4 元/平方米	141		《京国土储〔2016〕264 号》
9	实施单位招标代理服务费			30		参照《计价格〔2002〕1980 号》，并结合市场行情



序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额 (万元)	是否使用专 项债券	备注
10	其他费用			352		
10.1	规划综合实施方案编制费	319793 平方米	4.5 元/平方米	145		参照周边其他地块已签订合同单价
10.2	林地可行性研究报告编制费	18.23 亩		16		参照《林建协〔2018〕15 号》，并结合市场行情
10.3	土壤污染调查费	319793 平方米	6.3 元/平方米	201		参照市场单价
二	征地补偿费			32061	是	
1	土地补偿费（区片综合地价）	466.08 亩	22 万元/亩	10254		《京政发〔2024〕15 号》
2	安置补助费（被征地农民社会保障费用）			19115		《北京市人民政府令第 148 号》
2.1	劳动力	127 人	45 万元/人	5715		
2.2	超转人员	67 人	200 万元/人	13400		
3	青苗补偿费	19.61 亩	1 万元/亩	20		以耕地面积为基数，按 1 万元/亩暂估

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额 (万元)	是否使用专 项债券	备注
4	其他土地附着物补偿	20.39 亩	15 万元/亩	306		主要为苗圃及其它经济性林木，以林地及其他农用地面积为基数，按 15 万元/亩暂估
5	征地税费			790		
5.1	耕地占用税	26666 平方米	42 元/平方米	112		《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》
5.2	耕地开垦费	19.61 亩	16 万元/亩	314		《京政办发〔2023〕3 号》
5.2	森林植被恢复费	12151 平方米	300 元/平方米	365		《京财农〔2016〕2526 号》
6	其他			50		
6.1	土地征收成片开发方案编制费			30		参照《计价格〔1999〕1283 号》，并结合市场行情
6.2	社会稳定风险评估报告编制费			20		参照《计价格〔1999〕1283 号》，并结合市场行情

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额 (万元)	是否使用专 项债券	备注
7	征地不可预见费	30535 万元	5%	1527		1 至 6 项之和*5%
三	房屋腾退补偿费及相关费用			48418	是	
1	宅基地房屋腾退补偿费(已签约补偿)			2810		据实发生
1.1	宅基地区位补偿	4391 元/平方米	1377 元/平方米	605		以认定宅基地面积大于 0.4 亩以上部分为基数, 按 11000 元/平方米补偿
1.2	房屋及附属物补偿	3149 元/平方米	3029 元/平方米	954		
1.3	周转费	56 元/人	2411 元/人	14		
1.4	搬迁补助	3149 元/平方米	14 元/平方米	4		
1.5	停产停业	3149 元/平方米	156 元/平方米	49		
1.6	连签鼓励	11 万元/宅	30 万元/宅	330		
1.7	新城促进奖	11 万元/宅	35 万元/宅	390		



序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额 (万元)	是否使用专 项债券	备注
1.8	移机费			2		
1.9	积极腾退房屋奖	11 万元/宅	2 万元/宅	22		
1.10	自治助拆	11 万元/宅	35 万元/宅	385		
1.11	其他	11 万元/宅	5 万元/宅	56		
2	集体企业房屋腾退补偿费			31975		
2.1	已签约补偿			17670		据实发生
2.1.1	重置成新价	114477 平方米	440 元/平方米	5035		
2.1.2	装修及附属物重置成新价	114477 平方米	309 元/平方米	3535		
2.1.3	停产停业综合补助费	109249 平方米	643 元/平方米	7024		
2.1.4	腾退损失补助	2442 平方米	613 元/平方米	150		
2.1.5	搬迁补助费	114477 平方米	24 元/平方米	274		

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额 (万元)	是否使用专 项债券	备注
2.1.6	提前搬迁奖	113925 平方米	70 元/平方米	792		
2.1.7	其他	103109 平方米	83 元/平方米	861		
<b>2.2</b>	<b>未签约补偿</b>			<b>14305</b>		
2.2.1	房屋重置成新补偿价	64072 平方米	1200 元/平方米	7689		以腾退的合法房屋建筑面积为基数，按 1200 元/平方米暂估
2.2.2	停产停业综合补助	64072 平方米	800 元/平方米	5126		以腾退的合法房屋建筑面积为基数，按 800 元/平方米补助
2.2.3	搬迁补助费	64072 平方米	25 元/平方米	160		以腾退的合法房屋建筑面积为基数，按 25 元/平方米补助
2.2.4	促进搬迁奖	12975 万元	5%	649		房屋重置成新补偿价、停产停业综合补助、搬迁补助费之和 *5%
2.2.5	自主腾退包干补助费	13623 万元	5%	681		房屋重置成新补偿价、停产停业综合补助、搬迁补助费、促 进搬迁奖之和*5%
<b>3</b>	<b>国有企业房屋腾退补偿费（已 签约补偿）</b>			<b>8666</b>		<b>据实发生</b>

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额 (万元)	是否使用专 项债券	备注
3.1	国有土地补偿款	37.10 亩	116 万元/亩	4313		
3.2	重置成新价	19287 平方米	1063 元/平方米	2050		
3.3	装修及附属物重置成新价	19287 平方米	533 元/平方米	1027		
3.4	停产停业综合补助费	19287 平方米	597 元/平方米	1151		
3.5	工程配合奖	8659 平方米	26 元/平方米	22		
3.6	搬迁补助费	14229 平方米	42 元/平方米	60		
3.7	提前搬迁奖	15687 平方米	16 元/平方米	26		
3.8	其他	8659 平方米	18 元/平方米	16		
4	坟墓迁移补偿费	260 座	3.5 万元/座	910		按 3.5 万元/座暂估
5	房屋腾退管理费			1870		
5.1	房屋腾退服务费	15215 万元	1.0%	152		以未发生腾退补偿补助奖励费为基数，按 1.0%暂估

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额 (万元)	是否使用专 项债券	备注
5.2	房屋腾退评估费	7689 万元	1.0%	77		以未发生腾退补偿费为基数，按 1.0%暂估
5.3	房屋腾退测绘费	64072 平方米	3 元/平方米	19		以待签约房屋建筑面积为基数，按 3 元/暂估
5.4	房屋腾退招投标代理费			20		参照《计价格〔2002〕1980 号》，并结合市场行情
5.5	拆除服务费	64072 平方米	120 元/平方米	769		以待签约房屋建筑面积为基数，按 120 元/暂估
5.6	建筑垃圾处理费	64072 平方米	130 元/平方米	833		以待签约房屋建筑面积为基数，按 130 元/暂估
6	腾退不可预见费	17085 万元	10%	1708		房屋腾退补偿费及相关费用中未发生部分*10%
7	需分摊的安置房损益	135042 万元	0.35%	478		新城东区一至十期回迁安置用房总规模约 43.03 万 m <sup>2</sup> ，依据 2022 年出具的定向安置房损益专项审计报告（京盛专审字〔2022〕第 04027 号），安置房损益总成本为 135401.6 万元，本项目需求规模约 1520 平方米，因此按照面积比例需分摊安置房损益约 478.33 万元
四	市政基础设施建设费			11180	是	



序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额 (万元)	是否使用专 项债券	备注
1	道路工程	2.42 公里	1500 万元/公里	3630		
2	雨水工程	2.42 公里	350 万元/公里	847		
3	污水工程	2.42 公里	200 万元/公里	484		
4	中水工程	2.42 公里	100 万元/公里	242		
5	供水工程	2.42 公里	200 万元/公里	484		
6	供电工程（管沟、电缆）	2.42 公里	900 万元/公里	2178		
7	热力工程	2.42 公里	180 万元/公里	436		
8	供气工程	2.42 公里	250 万元/公里	605		
9	工程建设管理费	8906 万元	5%	445		包含审计及造价咨询费用、市政规划方案编制费、勘查费、招标代理服务费、工程建设监理费等，按前 1-8 项之和的 5% 估算
10	已发生费用			1829		主要为道路铺设、绿化工程及相关的设计、监理等费用，依

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额 (万元)	是否使用专 项债券	备注
						据已签订的合同
五	其他费用			4210	是	
1	围墙、围挡费用			568		市场价
1.1	已发生			168		
1.2	未发生	5000 延米	800 元/延米	400		绿篱费用，以卫星图测量长度为基数，按 800 元/延米估算
2	场地看护费	128 人	17.28 万元/人	2212		3600 元/人·月，看护期按 4 年暂估
3	防火除草费	319793 平方米	20 元/平方米	640		5 元/平方米，1 次/年，按 4 年暂估
4	防尘网铺设费	319793 平方米	16 元/平方米	512		2 元/平方米，2 次/年，按 4 年暂估
5	律师费	4 年	30 万元/年	120		暂按 30 万/年，4 年暂估
6	耕地耕作层土壤剥离费	19.61 亩	5 万元/亩	98		《京国土耕函〔2015〕1166 号》，以耕地面积为基数，按 5 万元/亩估算

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额 (万元)	是否使用专 项债券	备注
7	环境保护税			61		《北京市环境保护税核定计算暂行办法》
六	财务费用	66328 万元	3%	3980	否	以总投资扣除财务费用、已发费用、安置房损益后的金额发行专项债，利率暂按 3%估算，发债周期 2 年
总投资				101967		一至六项和

## （二）项目资金筹措

本项目总投资估算 101967 万元，计划使用财政资金 31267 万元，占比 31%；专项债券资金 70700 万元，占比 69%。二者合计 101967 万元。

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	2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	6822	0	0	24445	31267	31%
专项债券	30000	7700	10000	23000	70700	69%
合计	36822	7700	10000	47445	101967	100%
分年度占比	36.11%	7.55%	9.81%	46.53%	100%	

## （三）项目收益预测

### 1. 收入来源和基本假设

债券存续期内，本项目收入合计 174735 万元，包含土地出让收入 174735 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	土地出让收入	174735
合计	-	174735

### 1) 土地出让收入

#### （1）土地出让规模

根据后期调整的规划指标，本项目可供出让的经营性土地为 F3



多功能用地，其用地面积 15.05 万平方米，建筑规模 38.83 万平方米。

表 5-4 可供出售土地明细表

地块	标识码	用地 代码	用地性质	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	预计 出让 年份
多功能用地	1101142025R002770	F3	多功能用地	106300	276700	2026 年
多功能用地	1101142025R002816	F3	多功能用地	44000	111600	2028 年

(2) 土地出让单价

1) 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，选取近年北京市昌平区及其他北京近郊区域（说明：由于昌平地区近些年多功能地块出让案例较少，故选择北京其他近郊区域的成交案例）出让土地的成交价格作为本项目土地入市出让价格的参考。地块参考样本明细如下：

表 5-5 可比地块信息表-多功能用地

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (万元/㎡)
1	北京市昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目 ZXZ-010 地块 F3 其他类多功能用地	F3	2020-04-02	1.49
2	北京市怀柔区北房镇、怀北镇 HR00-0211-6027、6028、6029、 6030 地块（城市客厅 C 地块）	F3	2022-01-19	0.73

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (万元/㎡)
	F3 其他类多功能用地（怀柔 科学城核心区及周边土地一 级开发项目）			
3	北京市延庆区八达岭经济开 发区光谷三街南侧 YQ02-0102-6028-2 地块 F3 其 他类多功能用地	F3	2024-02-07	0.37

本项目土地价格参考上述土地成交情况和昌平区土地市场实际情况进行预测，保守预计多功能用地出让单价 0.40 万元/平方米。

## 2) 剩余法

根据项目的特点、项目实际情况、项目的周边自然环境，结合近期周边区域的商业的销售价格，保守预估本项目多功能用地开发建成后房产的销售单价为 15000 元/平方米。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法的基本思想是从房地产价格中扣除房屋现值，剩余之数即为地价。其公式为：

宗地价格 = 开发价值 - 成本费用 - 销售费用 - 开发商利润

剩余法测算过程如下：

**表 5-6 剩余法测算表**

项目	金额
销售单价	15000 元/㎡
建造成本	4500 元/㎡
专业人士费	450 元/㎡
不可预见费	495 元/㎡
投资利息	750 元/㎡
投资利润	1239 元/㎡

销售税费	1200 元/m <sup>2</sup>
开发余值	0.64 万元/m <sup>2</sup>

经过测算，项目多功能用地部分的开发余值为 0.64 万元/平方米，即项目的预期土地出让单价为 0.64 万元/平方米。

### 3) 本项目计划出让的多功能用地单价

综上，根据市场比较法，本项目计划出让多功能用地单价为 0.40 万元/平方米，根据剩余法，本项目计划出让的多功能用地单价为 0.64 万元/平方米。通过分析，结合项目自身情况，市场比较法的测算结果更能体现市场价值，故市场比较法取 80% 权重，剩余法取 20% 权重：

**表 5-7 土地出让单价测算表**

序号	评估方法	加权系数	土地出让单价
1	市场比较法	80%	0.40 万元/m <sup>2</sup>
2	剩余法	20%	0.64 万元/m <sup>2</sup>
加权平均土地出让单价			0.45 万元/m <sup>2</sup>

经计算，本项目计划出让的多功能用地单价为 0.45 万元/平方米。

### (2) 土地单价预测

本项目土地价格参考上述土地成交情况和昌平区土地市场实际情况进行预测，预计多功能用地出让单价 0.45 万元/平方米。

### (3) 土地收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，本项目预计实现出让收入 174735 万元。

**表 5-8 项目出让土地收入预测表**



项目名称		2026 年	2028 年	合计
F3 多功能用地	单价为（万元/平方米）	0.45	0.45	
	面积（平方米）	276700	111600	388300
	金额（万元）	124515	50220	174735

## 2. 成本和基本假设

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期，本项目在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出和考虑专项资金计提支出。

### （1）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）规定北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为8%。另，协议出让收入、划拨土地收入和补缴款等类型的土地收入分配，继续按原政策执行。因此，本项目均按照8%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13979万元。

### （2）专项资金计提支出

#### a. 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，昌平区土地出让平均纯收益征收标准为65元/m<sup>2</sup>，并按100%的比例计提农业土地开发资金，总金额为977万元。

b. 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（京财经二〔2007〕1011号）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中，按照5%-10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%，总金额为8737万元。

c. 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》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，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%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。农田水利建设资金为7276万元。

d. 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》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，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、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。教育资金为7276万元。

e. 廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。采取区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。廉租住房保障资金为7276万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让专项资金计提支出共计为31542万元。

**表 5-9 项目支出明细汇总表**

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	市级分享支出	0	9961		4018	13979
2	农业土地开发资金	0	691		286	977
3	国有土地收益基金	0	6226		2511	8787
4	农田水利建设资金	0	5185		2091	7276
5	教育资金	0	5185		2091	7276
6	廉租住房保障资金	0	5185		2091	7276
合计		0	32433		13088	45521

### 3. 财务费用

本项目拟使用专项债券70700万元，其中2025年计划安排专项债券调增资金30000万元，其中：通过将2025年北京市政府专项债券（二十四期）昌平区东小口镇城中村改造项目专项债券资金调增至本项目3300万元，债券利率1.56%，期限5年；通过将2025年北京市政府专项债券（二十七期）昌平永安古城城市更新一期项目专项债券资金调增至本项目11000万元，债券利率1.79%，期限10年；通过将2025年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）专项债券资金调增至本项目15700万元，债券利率1.45%，期限3年。本次使用调增资金



暂时以 2025 年 11 月 20 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。2026 年计划发行 7700 万元,假设融资利率 1.62% (依据财政部公布的 2025 年 12 月 17 日前 5 日 3 年期国债收益率平均值约 1.42%,上浮 20BP), 债券期限 3 年; 2027 年计划发行 10000 万元,假设融资利率 1.62%, 债券期限 3 年; 2028 年计划发行 23000 万元,假设融资利率 1.62%, 债券期限 3 年。本项目中 10 年期债券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 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所示。

表 5-10 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	应付利息	应付本息
1	2025 年	0	30000	0	30000	1.56%、1.79%、1.45%	4	4
2	2026 年	30000	7700	0	37700	1.56%、1.79%、1.45%、1.62%	343	343
3	2027 年	37700	10000	0	47700	1.56%、1.79%、1.45%、1.62%	601	601
4	2028 年	47700	23000	15700	55000	1.56%、1.79%、1.45%、1.62%	763	16463
5	2029 年	55000	0	7700	47300	1.56%、1.79%、	908	8608

						1..62%		
6	2030 年	47300	0	13300	34000	1.56%、1.79%、 1..62%	783	14083
7	2031 年	34000	0	23000	11000	1.79%、1..62%	570	23570
8	2032 年	11000	0	0	11000	1.79%	197	197
9	2033 年	11000	0	0	11000	1.79%	197	197
10	2034 年	11000	0	0	11000	1.79%	197	197
11	2035 年	11000	0	11000	0	1.79%	98	11098
合计			70700	70700			4661	75361

注：调增资金暂时以 2025 年 12 月 19 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。

综上，本项目债券存续期内本金为 70700 万元，利息为 4661 万元，本息合计为 75361 万元。债券存续期无收入期间，由区财政负责统筹安排支付利息及相关费用。

#### 4. 项目净收益分析

本项目收入合计 174735 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 13979 万元，扣除专项资金计提支出 31542 万元，可用于还本付息的资金为 129214 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 5-11 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益				
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一、收入	0	124515	0	50220	174735

1. 土地出让收入	0	124515	0	50220	174735
二、支出	0	32433	0	13088	45521
1. 上缴市级土地出让收入分享支出	0	9961	0	4018	13979
2. 专项资金计提支出	0	22472		9070	31542
三、收益	0	92082	0	37132	129214

## 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。

**表 6-1 专项债券资金收益与融资平衡情况表**

单位：万元、倍

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	0	0	4	4	是
2026 年	92082	0	343	343	
2027 年	0	0	601	601	
2028 年	37132	15700	763	16463	
2029 年	0	7700	908	8608	
2030 年	0	13300	783	14083	
2031 年	0	23000	570	23570	
2032 年	0	0	197	197	
2033 年	0	0	197	197	
2034 年	0	0	197	197	
2035 年	0	11000	98	11098	
合计	129214	70700	4661	75361	
本息覆盖倍数	1.71				

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.71 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，认为本项目可以以较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	收入变化-敏感性分析				
	-20.00%	-10.00%	0.00%	10.00%	20.00%
项目净收益	103371	116293	129214	142135	155057
债券还本付息额	75361	75361	75361	75361	75361
债券本息覆盖率	1.37	1.54	1.71	1.89	2.06

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

昌平新城东区十期土地一级开发项目是土地储备领域项目，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。

北京政德会计师事务所（普通合伙）  
(此页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·北京

2025 年 12 月 19 日

统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E		<b>营 业 执 照</b> (副 本) (1-1)			
名 称 北京政德会计师事务所（普通合伙）		成 立 日 期 2019年04月01日			
类 型 普通合伙企业		合 伙 期 限 2019年04月01日 至 2049年03月31日			
执行事务合伙人 仇凌		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			
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：财政专项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。）		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: <a href="http://www.gsxt.gov.cn">http://www.gsxt.gov.cn</a>		市场主体应当于每年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	

北京政德会计师事务所（普通合伙）



北京政德会计师事务所（普通合伙）

会计师事务所  
**执业证书**

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

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

姓名 仇凌  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1973-04-12  
Date of birth  
工作单位 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）  
Working unit  
身份证号码 321002730412303  
Identity card No.





北京政德会计师事务所（普通合伙）  
101060948941

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: 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

仇凌(321000340042)  
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



- 37 -



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	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	同意调出 Agree the holder to be transferred from
	事务所 CPAs
同意调入 Agree the holder to be transferred to	转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 年 月 日 /y /m /d
	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

年度检验登记 Annual Renewal Registration	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.	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) 您已通过2017年年检 江苏省注册会计师协会	仇凌(321000340042) 您已通过2018年年检 江苏省注册会计师协会
	姓名：仇凌 证书编号：321000340042 年 月 日 /y /m /d

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042

11:33

cms.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
2025年08月	年检通过

**历年记录**

2024年 2024-08-27	通过
2023年 2023-08-29	通过
2022年 2022-08-26	通过





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

李敏霞

女

1971-05-18

山西政德会计师事务所（普通合伙）

140202197105183023

姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth

工作单位 Working unit

身份证号码 Identity card No.



北京政德会计师事务所（普通合伙）

1060948941

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: 140J0810064

No. of Certificate

批准注册协会: 山西省

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 11 月 01 日

Date of Issuance







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  
2017年3月30日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

北京政德会计师事务所（普通合伙）  
Stamp of the Institute of CPAs  
2017年4月11日

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  
2018年8月28日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

政德  
Stamp of the Institute of CPAs  
2018年12月5日

12



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.



2017年4月11日

年度检验合格  
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.



2018年4月25日

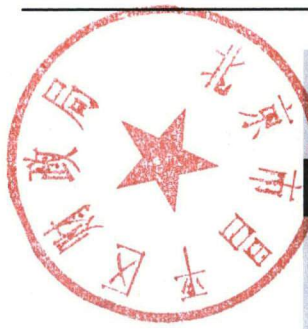
6

7









11:34 X cmis.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

最后年检时间	年检结果
2025年08月	年检通过

| 历年记录



2024年	通过
2024-08-27	
2023年	通过
2023-08-29	
2022年	通过
2022-08-11	
2014年	通过
2014-03-21	

