

2025 年北京市政府专项债券（七期）

房山区良乡大学城拓展东区土地一级

开发项目（调减）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00494 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（七期）

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调减）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00494 号

北京市房山区财政局：

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（调减）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

房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目（简称“本项目”）。

（二）项目单位

本项目专项债券项目单位是北京市房山区规划和自然资源综合事务中心和北京市房山新城投资有限责任公司。

北京市房山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，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110111。项目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的项目主体要求。

表 1-1 北京市房山区规划和自然资源综合事务中心基本信息一览表

单位名称	北京市房山区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	朱英辉	经营状态	开业
注册资金	10 万元	有效期限	2024-05-08 至 2029-05-07
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	12110000794050420X		
注册地址	北京市房山区良乡西路 3 号		
宗旨和业务范围	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房山分局		

北京市房山新城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，也符合使用专项债券的项目主体要求。

表 1-2 北京市房山新城投资有限责任公司情况

单位名称	北京市房山新城投资有限责任公司		
法定代表人	欧新刚	成立日期	2016 年 7 月 8 日
注册资本	150000 万元	营业期限	2016-07-08 至无固定期限
统一社会信用代码	91110111MA006TK06D		
注册地址	北京市房山区康泽路 3 号院 11 号楼 4 层 1 单元 503 号		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；财务咨询；对外承包工程；物业管理；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；建筑材料销售；建筑用石加工；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：房地产开发经营；出版物零售。（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(国有控股)		
股东及持股比例 (项目单位为企业的填报)	北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会持股比例 100%		

（三）项目区位

本项目建设地点位于房山区良乡组团东南部，项目四至分别是：东至清苑南街，西至阳光南大街，北至于管营路，南至交驰路。

（四）项目建设期

本项目属于新建项目，建设期 34 个月，已在 2023 年 8 月开工，预计 2026 年 5 月竣工验收投入使用。

（五）项目审批情况

本项目属于新建工程，截至目前，本项目已经取得了如下批复：

1. 立项审批

2023 年 8 月 4 日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 1 号地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）（2023）309 号），总投资 88363 万元，原则上同意该建设项目。

2023 年 8 月 4 日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 2 号地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）（2023）310 号），总投资 101630 万元，原则上同意该建设项目。

2023 年 8 月 4 日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批房山区良乡大学城拓展东区 10 号地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）（2023）311 号），总投资 96757 万元，原则上同意该建设项目。

2024 年 5 月 7 日，北京市房山区发展和改革委员会下发《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目核准的批复》（京房山发改（核）（2024）61 号），原则上同意该建设项目，总投资 37320 万元，原则上同意该建设项目。

2. 用地及规划审批

2023年4月6日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕1号），用途为二类居住用地、基础教育用地、商业用地、环卫设施用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积302600平方米。

2023年5月24日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕3号），用途为二类居住用地、基础教育用地、供电供地、城市道路用地、公园绿地，用地面积383200平方米。

2023年5月24日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（房）储审函〔2023〕2号），用途为二类居住用地、基础教育用地、行政办公用地、文化设施用地、体育用地、社区综合服务设施用地、供电供地、环卫设施用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积400700平方米。

2024年4月18日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业01地块土地前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函〔2024〕0026号），用途为工业研发用地、城市道路用地、公园绿地，用地面积176400平方米。

综上，房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目的4个子项目均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，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《关于审批房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积302600平方米，建设控制规模394000平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅、基础教育、商业及环卫设施等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会《关于审批房山区良乡大学城拓展东区2号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积383200平方米，建设控制规模208400平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅及教育等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会《关于审批房山区良乡大学城拓展东区10号地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积400700平方米，建设控制规模198700平方米（不含地下面积），建设内容包括住宅、教育、体育及社区综合服务设施等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市房山区发展和改革委员会《关于北京房山区良乡大学城拓展东区工业01地块土地前期开发项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划总用地面积176400平方米，建设控制规模215700平方米，建设内容包括工业研发等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

相关主要建设规模指标如下表：

表 1-3 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
房山区良乡大学城拓展东区 1 号地土地一级开发项目	京发改（审） （2023）309 号	住宅、基础教育、商业及环卫设施等	394000 平方米	88363 万元
房山区良乡大学城拓展东区 2 号地土地一级开发项目	京发改（审） （2023）310 号	住宅及教育	208400 平方米	101630 万元
房山区良乡大学城拓展东区 10 号地土地一级开发项目	京发改（审） （2023）311 号	住宅、教育、体育及社区综合服务设施等	198700 平方米	96757 万元
北京房山区良乡大学城拓展东区工业 01 地块土地前期开发项目	京房山发改 （核）（2024） 61 号	工业研发等	215700 平方米	37320 万元
		合计	1016800 平方米	324070 万元

（七）项目投资概况

本项目总投资 324070 万元，其中前期费用 41750 万元，占比 12.88%；征地费用 177016 万元，占比 54.62%；拆迁费用 67750 万元，占比 20.91%；市政费用 28360 万元，占比 8.75%；其他费用 4640 万

元，占比 1.43%；财务费用 1966 万元，占比 0.61%；利润 655 万元，占比 0.20%；两税两费 1835 万元，占比 0.57%；审计费用 98 万元，占比 0.03%。

表 1-4 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	41750	12.88%
征地费用	177016	54.62%
拆迁费用	67750	20.91%
市政费用	28360	8.75%
其他费用	4640	1.43%
财务费用	1966	0.61%
利润	655	0.20%
两税两费	1835	0.57%
审计费用	98	0.03%
合计	324070	100%

从资金来源看，项目计划使用区级财政预算资金 142773 万元，占比 44%；专项债券资金 181297 万元，占比 56%。本项目申请的专项债券资金用于本目前期费用、征地费用、拆迁费用、市政费用、其他费用等。除以上财政预算资金及发债资金来源外，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 181297 万元，其中，2025 年 2 月已发行

36800 万元，期限 3 年，债券利率 1.39%；2025 年 6 月调增 69000 万元，债券利率 1.39%，期限 3 年；本次将 2025 年 6 月调增的债券资金中无法形成实物工作量的 40900 万元进行调减，本次调减资金全部调增至房山区绿色能源产业先导区（一期）项目，本次调减暂时以 2025 年 12 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本项目承担，利息分割日之后的利息归属调增项目承担，具体利息分割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之后的利息支付与本项目无关。2026 年申请发行 116397 万元，债券期限为 2 年，债券利率 2.02%（2025 年 9 月 24 日前 5 日 2 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.52%，上浮 50BP）。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。债券发行情况如表 2-2 所示。

表 2-1 2025 年使用调减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
房山区	2025 年北京市政府专项债券（七期）	2025 年	房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目	3 年，1.39%	40900	项目进展较为缓慢，无法按期完成支出。	房山区绿色能源产业先导区（一期）项目	40900	2025 年 12 月底前	项目推进较快

表 2-2 债券发行情况

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025年	0	105800	40900	0	64900	1.39%	0	0
2	2026年	64900	116397	0	0	181297	1.39%、 2.02%	1053	1053
3	2027年	181297	0	0	0	181297	1.39%、 2.02%	3253	3253
4	2028年	181297	0	0	181297	0	1.39%、 2.02%	3253	184550
	小计		222197	40900	181297			7560	188857

综上，本项目债券存续期内本金为 181297 万元，利息为 7560 万元，本项目债券存续期本息合计为 188857 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 324070 万元，其中前期费用 41750 万元，占比 12.88%；征地费用 177016 万元，占比 54.62%；拆迁费用 67750 万元，占比 20.91%；市政费用 28360 万元，占比 8.75%；其他费用 4640 万元，占比 1.43%；财务费用 1966 万元，占比 0.61%；利润 655 万元，占比 0.20%；两税两费 1835 万元，占比 0.57%；审计费用 98 万元，占比 0.03%。项目投资费用估算明细如下：

表 5-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
1	前期费用	0	0	0	41750	41750	是	公顷	126	331
2	征地费用	0	0	0	177016	177016	是	公顷	126	1402
3	拆迁费用	0	0	0	67750	67750	是	公顷	126	536
4	市政费用	0	0	0	28360	28360	是	公顷	126	225
5	其他费用	0	0	0	4640	4640	是	公顷	126	37
6	财务费用	0	0	0	1966	1966		公顷	18	111
7	利润	0	0	0	655	655		公顷	18	37
8	两税两费	0	0	0	1835	1835		公顷	18	104
9	诉讼费	0	0	0	98	98		公顷	18	6
项目总投资合计						324070				

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算 324070 万元，计划使用财政预算资金 142773 万元，占比 44%；专项债券资金 181297 万元，占比 56%。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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金（万元）	137749	5024	0	0	142773	44%
专项债券（万元）	0	0	64900	116397	181297	56%
合计	137749	5024	64900	116397	324070	100%
分年度占比	42.51%	1.55%	20.03%	35.92%	100.00%	

（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 560490 万元，包括土地出让收入 560490 万元。

表 5-3 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	560490
合计		560490

(1) 土地出让规模

本项目计划出让的全部经营性用地面积约 38.3 公顷，规划总建筑面积为 73.88 万平方米，其中作为本项目偿债资金来源所利用的地块包括 FS00-0125-0008、FS00-0125-0002、FS00-0125-0005、FS00-0125-0037，共四个地块，以上四个地块用地面积约 16.04 公顷，规划建筑规模约 31.67 万平方米。

表 5-4 出让土地明细表

地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)	出让年份/预计出让年份
FS00-0125-0008	城镇住宅用地	4.33	8.66	2024
FS00-0125-0002	城镇住宅用地	4.46	8.92	2026

FS00-0125-0005	城镇住宅用地	5.21	10.42	2026
FS00-0125-0037	城镇住宅用地	2.04	3.67	2027

（2）土地出让单价

①市场比较法

结合房山区近几年出让的同性质地块成交情况，保守假设本项目住宅用地出让价为 1.75 万元/平方米。

表 5-5 可比地块土地出让单价——住宅用地

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	土地面积 (平方米)	规划建筑 面积(平 方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	竞得单位	楼面单价 (元)
1	京土储挂 (房) [2023]062 号	北京市房山区长阳镇北 广阳城棚户区改造二片 区 FS00-0105-0011、 0023 地块项目 R2 二类 居住用地	房山区长 阳镇拱辰街 道	34067.892	64113.76	招拍挂	R2 二类居 住用地	2023-12-20	120000	北京城 建房地 产开发公 司	18716.73
2	京土储挂 (房) [2024]027 号	北京市房山区良乡大学 城拓展东区 FS00-0125-0008 地块二 类城镇住宅用地、 FS00-0125-0004 地块幼 儿园用地	房山区良 乡大学城 拓展区	48345.71	90571.42	招拍挂	二类城镇 住宅用地、 幼儿园用地	2024-8-1	164400	北京房 屋建设开 发有限公 司	18151.42

3	京土储挂 (房) [2022]077 号	北京市房山区良乡大学 城主园区 FS00-0120-0023 地块 R2 二类居住用地	房山区良乡大学城主园区	31231.38	78078.45	招 拍 挂	R2 二 类居 住用 地	2023-2-7	172000	中建智 地置业 有限公 司	22029.13
---	-------------------------------	--	-------------	----------	----------	-------	-----------------------	----------	--------	------------------------	----------

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住宅的销售价格，预估本项目居住用地开发建成后房产的销售单价为 36000 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

为了确定本项目开发完毕后土地在二级市场中能实现的熟地价格，我们对项目所在区域周边的住宅开发项目的销售情况进行了分析，并在对房山区住宅用房的售价变化趋势进行分析的基础上，采用房地产评估中常用的剩余法对本项目开发完毕后的土地市场售价进行测算和评估。

剩余法测算过程如下：

表 5-6 剩余法测算表-住宅用地

项目	金额
销售单价	36000 元/m ²
建造成本	4500 元/m ²
专业人士费	360 元/m ²
不可预见费	389 元/m ²
投资利息	607.5 元/m ²
投资利润	1171.3 元/m ²
销售税费	2880 元/m ²
开发余值	2.61 万元/m ²

经过测算，项目住宅部分的开发余值为 2.61 万元/平方米，即

项目的预期土地出让单价为 2.61 万元/平方米。

③本项目计划出让的居住用地单价

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 85%权重，剩余法取 15%权重：

表 5-7 土地出让单价测算表

序号	评估方法	土地出让单价		加权平均土地出让单价
		市场比较法	剩余法	
1	住宅用地	1.75 万元/m²	2.61 万元/m²	1.9 万元/m²

综上，本项目计划出让的住宅用地单价为 1.9 万元/平方米。

(3) 土地出让收入预测

FS00-0125-0008 地块已于 2024 年上市交易，协议金额为 123300 万元。

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，作为本项目偿债资金来源所利用的四个地块的土地出让收入合计为 560490 万元。

表 5-8 项目出让土地收入预测表

项目名称		2024 年	2026 年	2027 年
FS00-0125-0008	金额（万元）	123300		
FS00-0125-0002	单价为（万元/平方米）		1.9	
	面积（万平方米）		8.92	
	金额（万元）		169480	
FS00-0125-0005	单价为（万元/平方米）		1.9	
	面积（万平方米）		10.42	

	金额（万元）		197980	
FS00-0125-0037	单价为（万元/平方米）			1.9
	面积（万平方米）			3.67
	金额（万元）			69730
合计	金额（万元）	123300	367460	69730

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，以及返还市财政投入资金，共计 278548 万元。

（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 44839 万元。

（2）专项资金计提支出

①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，房山区土地出让平均纯收益征收标准为65元/m²，并按100%的比例计提农业土地开发资金，总金额为1043万元。

②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25783万元。

③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23642万元。

④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 23642 万元。

⑤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 23642 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 97752 万元。

（3）返还市财政投入资金

本项目已由市财政投入资金 135957 万元，需返还市财政投入资金 135957 万元。

表 5-9 项目支出明细汇总表

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	市级分享支出	9864	0	29397	5578	44839
2	农业土地开发资金	281	0	629	133	1043
3	国有土地收益基金	5672	0	16903	3208	25783
4	农田水利建设资金	5201	0	15500	2941	23642
5	教育资金	5201	0	15500	2941	23642
6	廉租住房保障资金	5201	0	15500	2941	23642
7	返还市级投	135957				

	入资金	
	合计	278548

3 财务费用

本项目拟使用专项债券 181297 万元，其中，2025 年 2 月已发行 36800 万元，期限 3 年，债券利率 1.39%；2025 年 6 月调增 69000 万元，债券利率 1.39%，期限 3 年；本次将 2025 年 6 月调增的债券资金中无法形成实物工作量的 40900 万元进行调减，本次调减资金 40900 万元全部调增至房山区绿色能源产业先导区（一期）项目，本次调减资金暂时以 2025 年 12 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本项目承担，利息分割日之后的利息归属调增项目承担，具体利息分割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之后的利息支付与本项目无关。2026 年申请发行 116397 万元，债券期限为 2 年，债券利率 2.02%（2025 年 9 月 24 日前 5 日 2 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.52%，上浮 50BP）。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。分年度还本付息明细如下所示。

表 5-7 应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年	0	105800	40900	0	64900	1.39%	0	0
2	2026 年	64900	116397	0	0	181297	1.39%、2.02%	1053	1053
3	2027 年	181297	0	0	0	181297	1.39%、2.02%	3253	3253

4	2028 年	181297	0	0	181297	0	1.39%、 2.02%	3253	184550
	小计		22219 7	40900	181297			7560	188857

综上，本项目债券存续期内本金为 181297 万元，利息为 7560 万元，本项目债券存续期本息合计为 188857 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。

4. 项目净收益分析

本项目净收益合计 281942 万元，可用于还本付息的资金为 281942 万元。

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	
2024 年	91880	0	0	0	是
2025 年	0	0	0	0	
2026 年	274031	0	1053	1053	
2027 年	51988	0	3253	3253	
2028 年	0	181297	3253	184550	

合计	417899	181297	7560	188857	
扣除返还市财政投入资金	135957				
可偿债资金	281942				
本息覆盖倍数	1.49				

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.49 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	收入变化-敏感性分析				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目净收益	253748	267845	281942	296039	310136
债券还本付息额	188857	188857	188857	188857	188857
债券本息覆盖率	1.34	1.42	1.49	1.57	1.64

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

房山区良乡大学城拓展东区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。

（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：





			
会计师事务所 执业证书		说明	
名称： 北京政德会计师事务所 （普通合伙）		《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。	
首席合伙人： 仇凌		2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的，应当向财政部门申请换发。	
主任会计师：		3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。	
经营场所： 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504		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》。	
组织形式： 普通合伙			
执业证书编号： 11010329		发证机关： 北京市财政局	
批准执业文号： 京财会许可[2019]0057号		二〇一九年十一月十二日	
批准执业日期： 2019年11月12日		中华人民共和国财政部制	

姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号	执业证号
仇斌	男	1979-04-12	扬州平峰联合会计师事务所（普通合伙）	321002730412303	

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

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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

江苏(321000340042)
已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

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

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	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
 <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 月 日</p>	<p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 月 日</p>
同意调入 Agree the holder to be transferred to	同意调入 Agree the holder to be transferred to
 <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 月 日</p>	<p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 月 日</p>

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.
 <p>仇凌(321000340042) 您已通过2017年年检 江苏省注册会计师协会</p>	 <p>仇凌(321000340042) 您已通过2018年年检 江苏省注册会计师协会</p>
 <p>仇凌(321000340042) 您已通过2018年年检 江苏省注册会计师协会</p>	 <p>仇凌(321000340042) 您已通过2019年年检 江苏省注册会计师协会</p>
<p>姓名：仇凌</p> <p>证书编号：321000340042</p> <p>年 月 日</p>	<p>姓名：仇凌</p> <p>证书编号：321000340042</p> <p>年 月 日</p>

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042

1710609489471

北京政德会计师事务所(普通合伙)

cmis.gkpa.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

		李映霞	
		女	
姓名		1971-05-18	
出生日期		山西政德会计师事务所（普通合伙）	
工作单位		140202197105183023	
身份证号		Identity card No.	
			



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	14020810261	
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs	山西省	
发证日期: Date of Issuance	2010 年 11 月 01 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	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
	
转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs	转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
同意调入 Agree the holder to be transferred to	同意调入 Agree the holder to be transferred to
	
转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs	转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

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.
	
2019年4月1日	2019年4月25日

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.



姓名：李焕霞
证书编号：140200810064

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.



姓名：李焕霞
证书编号：140200810064

北京政德会计师事务所（普通合伙）



2025 年年检二维码



李焕霞 140200810064



×

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

2025年08月

年检结果

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	