

2025 年北京市政府专项债券（八期）
房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级
开发项目（调减）-收益与融资平衡报告

北京精与诚会计师事务所
Beijing Jingyucheng Public Accountants

北京精与诚会计师事务所有限责任公司


2025 年北京市政府专项债券（八期）
房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发
项目（调减）-收益与融资平衡报告

（2025）精师核字第 38 号

北京市房山区规划和自然资源综合事务中心：

我们接受贵单位的委托，对 2025 年北京市政府专项债券（八期）房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（调减）（以下简称“该项目”）的收益与融资平衡情况进行评价并出具报告。

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》。北京市房山区规划和自然资源综合事务中心（以下简称“综合事务中心”）对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体说明中披露。

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。

经专项审核，我们认为在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，该项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

根据北京市发展和改革委员会《关于长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕9号，京发改（核）〔2021〕20号、38号）等文件，同意实施该项目。

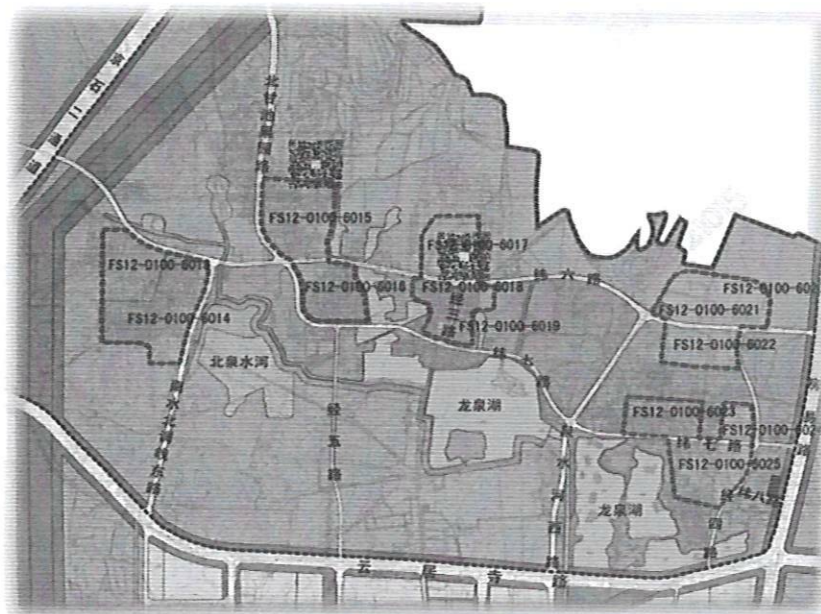
表1 项目主体情况表

单位名称	北京市房山区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	朱英辉	成立日期	2017-03-30
注册资本	10 万元	营业期限	
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		
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		
股东及持股比例 （项目单位为企业的填报）			

（二）项目基本情况

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目位于房山区长沟镇，东至沿村，南至东甘池村、南甘池等村，西至西甘池村，北至东甘池村、北甘池等村。该项目总用地面积105.54公顷，其中：经营性用地面积81.79公顷（其中：二类居住用地面积35.04公顷，其他多功能用地面积46.75公顷），非经营性用地面积23.75公顷。项目位置如下：



根据综合事务中心提供的本期债券实施方案所述，房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目总投资规模为 84.22 亿元，其中：已发行债券融资投入 46.20 亿元，本次计划调减债券资金 0.64 亿元（因该项目预算资金调整，导致债券资金使用计划发生变化），政府财政扶持资金及后续债券融资预计 38.66 亿元。

北京德与诚会计师事务所有限责任公司

本次计划调减债券资金 0.64 亿元全部来源于综合事务中心“2025 年北京市政府专项债券（八期）”，上述债券于 2025 年 6 月 16 日调入本项目。本次债券调出日为 2025 年 12 月 19 日。债券调入日（2025 年 6 月 16 日）至 2025 年 12 月 18 日，调出部分债券资金利息由综合事务中心承担，调出日至债券到期日（2030 年 2 月 19 日）产生的利息由债券资金接收单位承担，具体情况见下表。

表 2 调减债券资金分配表

债券名称	分配额 (亿元)	票面利率	发行期限	各项日期	调出金额
2025 年北京市政府 专项债券（八期）	0.79	1.51%	5 年	发行日：2025 年 2 月 19 日 调入日：2025 年 6 月 16 日 调出日：2025 年 12 月 19 日 到期日：2030 年 2 月 19 日	0.64 亿元

注：具体债券资金交割日以实际完成债券资金调整时间为准

二、预测假设

本次预测以房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、GDP 增速、基本政策等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，进行本项目土地出让收益预测。项目收益及现金流入预测假设如下：

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司


三、融资情况

2017 年财政部公布《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），

提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资平衡的专项债券，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或专项收入偿还。

2024 年国务院办公厅公布《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）明确提出“扩大专项债券投向领域和用作项目资本金范围，将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域‘负面清单’，未纳入‘负面清单’的项目均可申请专项债券资金”。统筹优化专项债券额度分配，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

项目资金筹措方式为专项债券、区级财政预算资金安排、政府财政扶持资金等。截至目前已到位资金 60.24 亿元（政府专项债券 46.20 亿元、财政资金 14.04 亿元）。 

本次债券调减后，以后年度尚需追加投资 24.62 亿元，资金来源为专项债券、区级财政预算资金安排、政府财政扶持资金等。该项目预期合计筹措资金 84.22 亿元。预计 2026 年开始有土地入市交易，项目资金陆续回笼。项目资金来源明确，且充足。

（二）资金稳定性

为保证项目资金使用效率，根据实施单位投融资需求计划表，计划调减 2025 年北京市政府专项债券（八期）债券资金，剩余资金全部用于长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级

开发项目。该项目严格遵循北京市政府专项债券申请要求，在项目合规性、建设规划合理性等方面，完全契合专项债券支持的政策方向，为稳定获取债券资金提供了政策保障，项目资金筹措具有稳定性。

四、项目预期收益来源

（一）土地出让收入

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号），本项目发行债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还。

根据项目实施单位土地入市交易计划，该项目经营性用地面积 81.79 公顷，其中：二类居住用地面积 35.04 公顷，建筑规模 38.54 万平方米（含已上市 7.95 万平方米）；其他多功能用地面积 46.75 公顷，建筑规模 47.61 万平方米（含已上市 11.38 万平方米）。未上市地块拟于 2026 年开始入市交易，入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

1. 土地出让收益预测

该项目 FS12-0100-6022、FS12-0100-6023 地块（F3 其他类多功能用地）已于 2018 年 9 月入市交易成功，扣除政府收益后总成交价为 5.69 亿元，折合楼面单价 5,000.00 元/平方米；

FS12-0100-6017 地块（R2 二类居住用地）已于 2021 年 10 月入市交易成功，扣除政府收益后总成交价为 8.35 亿元，折合楼面单价约 10,500.00 元/平方米。本次收入预测以上述扣除政府收益后的楼面单价为依据。

依据北京市统计局公布的《北京市 2018-2024 年国民经济和社会发展统计公报》中 GDP 增长率分别为 6.6%、6.1%、1.2%、8.5%、0.7%、5.2%、5.2%，计算出 2018-2024 年经营性用地价格，如下表：

表 3 经营性用地单价测算表

年度	增速	各年用地价值测算（元/m ² ）	
		R2 二类居住用地价格	F3 其他类多功能用地价格
2018 年			5000.00
2019 年	6.1%		5305.00
2020 年	1.2%		5368.66
2021 年	8.50%	10500.00	5825.00
2022 年	0.70%	10573.50	5865.77
2023 年	5.20%	11123.32	6170.79
2024 年	5.20%	11701.73	6491.67

如上所述，北京市 2022-2024 年生产总值（GDP）增长率分别为 0.70%、5.2%、5.2%，得出近三年平均增长率为 3.7%。《2025 年北京市政府工作报告》中预计 2025 年 GDP 增速为 5%，此次预测 2025 年及以后年度经营性用地价格，按照近三年平均增长率与 2025 年预计增长率孰低原则计算，即增长率为 3.7%。

根据供地计划，该项目经营性用地于 2026 年开始陆续上市，并于 2030 年上市完毕。在 2024 年土地价格（R2 二类居住用地

价格 11,701.73 元/m², F3 其他类多功能用地价格 6,491.67 元/m², 不含政府收益) 基础之上, 按照 GDP 增速 3.7% 计算出以后各年度的土地价格, 详细情况如下表:

表 4 上市地块销售收入测算表

序号	期号	地块编号	用地性质	计划出让时间	用地面积(公顷)	建筑规模(万m ²)	销售单价(元)	总收入(亿元)
1	一期	FS12-0100-6018	F3 其他类多功能用地	2026 年 11 月	3.26	3.26	6980.94	2.28
2	一期	FS12-0100-6019	F3 其他类多功能用地	2026 年 11 月	3.36	3.36	6980.94	2.35
3	二期	FS12-0100-6016	F3 其他类多功能用地	2027 年 11 月	6.91	6.91	7239.24	5.00
4	一期	FS12-0100-6025	F3 其他类多功能用地	2028 年 7 月	8.58	9.44	7507.09	7.09
5	三期	FS12-0100-6014	F3 其他类多功能用地	2029 年 7 月	13.26	13.26	7784.85	10.32
6	三期	FS12-0100-6013	R2 二类居住用地	2029 年 7 月	7.47	8.22	14032.79	11.53
7	二期	FS12-0100-6020	R2 二类居住用地	2030 年 7 月	10.01	11.01	14552.00	16.02
8	三期	FS12-0100-6015	R2 二类居住用地	2030 年 7 月	10.33	11.36	14552.00	16.54
合计					63.18	66.82		71.13

注: 以上测算的经营性用地价格数据均不含政府收益。

由上表可知该项目 2026-2030 年土地入市时各经营性用地价格, 并根据各地块面积及上市情况测算出各年度土地出让收入, 计划上市地块预测金额合计金额为 71.13 亿元。综上所述, 该项目已上市及计划上市土地出让收入合计 85.17 亿元。

(该项目位于房山区长沟镇, 根据北京市规划和自然资源委员会土地招拍挂项目查询记录显示, 截至报告日用于测算土地出让收入的地块成交记录已为最新数据, 同区域范围内无可借鉴上市交易记录。房山区长阳、良乡等地区虽有近年成交记录, 但上

述地区土地开发成本、配套设施、综合环境与该项目差异较大，若使用长阳、良乡等地区出让价格进行测算，将导致该项目平衡结果远高于实际成本，脱离项目实际情况，因此未采纳其他地区近年度成交结果。如：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2024年8月已成交单价19,007.67元/m²；房山区长阳镇F3其他多功能用地2021年1月已成交单价8,049.56元/m²）。

（二）预期成本测算

1、债券融资情况

（1）已发行债券情况如下表：

表5 已发行债券融资情况表

序号	已发行债券融资情况	该项目分配额度 (亿元)	利率	年限	应付利息合计 (亿元)	本息合计 (亿元)
1	2024年北京市地方政府再融资专项债券(四十一期)	45.00	1.82%	10	8.19	53.19
2	2025年北京市政府专项债券(七期)	0.41	1.39%	2.68(2025年 6月16日 -2028年2月 19日)	0.02	0.43
合计		45.41	-	-	8.21	53.62

由上表可知，除2025年北京市政府专项债券（八期）外，该项目截至2025年11月24日已通过债券融资45.41亿元，融资成本53.62亿元。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

（2）本次调减债券情况

计划调减2025年北京市政府专项债券（八期）资金，具体情况见下表：

表 6 2025 年专项债券调减情况表

债券名称	该项目分配额 (亿元)	票面 利率	发行 期限	该项目占用资 金(亿元)	该项目计息期间	该项目应付利 息合计(亿元)	本息 合计
2025 年北京 市政府专项 债券(八期)	0.79	1.51%	5 年	0.15	1825 天(2025 年 2 月 19 日-2030 年 2 月 19 日)	0.01	0.164
				0.64(本次调减)	186 天(2025 年 6 月 16 日-2025 年 12 月 18 日)	0.004	
合计	0.79	-	-	0.15	-	0.014	0.164

由上表可知,上述债券计算至到期日,需偿还本息合计 0.164 亿元(四舍五入)。因此,调减后已发行债券融资成本合计 53.784 亿元。

(三) 本息覆盖率

经过上述测算,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,该项目预期收入合计 85.17 亿元,融资成本合计 53.784 亿元,本息覆盖倍数 1.58 倍。预期土地出让收益能够合理保障偿还该项目资金的融资本金和利息,实现项目收益和融资平衡。

表 7 本息覆盖情况表

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

债券名称		成本测算(亿元)			收入测算(亿元)
		融资本金	利息	还本付息 合计	土地上市回笼资金
2024 年北京市地方政府再融资专项 债券(四十一期)		45.00	8.19	53.19	F3: 5.69 (2018 年 9 月已上市) R2: 8.35 (2021 年 10 月已上市)
2025 年北京市政府专项债券(七期)		0.41	0.02	0.43	
2025 年北京市政府 专项债券(八期)	2026 年	0.15	0.006	0.164	4.62
	2027 年		0.002		5.01
	2028 年		0.002		7.09
	2029 年		0.002		21.85
	2030 年		0.002		32.56
合计		45.56	8.224	53.784	85.17
本息覆盖倍数 (收入/成本)		1.58			

（四）现金流量表

土地未挂牌交易前需支付的资金利息由区财政统筹安排支付，项目现金流量情况如下：

表 8 现金流量表

年度	现金流入（亿元）			现金流出（亿元）		
	专项债流入	销售地块流入	小计	专项债		小计
				利息	还本	
2018		5.69	5.69			
2019						
2020						
2021		8.35	8.35			
2022						
2023						
2024	45.00		45.00			
2025	0.56		0.56	0.819		0.819
2026		4.62	4.62	0.832		0.832
2027		5.01	5.00	0.828		0.828
2028		7.09	7.09	0.828	0.41	1.238
2029		21.85	21.85	0.821		0.821
2030		32.56	32.56	0.821	0.15	0.971
2031				0.819		0.819
2032				0.819		0.819
2033				0.819		0.819
2034				0.819	45.00	45.819
合计	45.56	85.17	130.73	8.224	45.56	53.784

（五）压力测试

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

考虑到市场风险，对计划上市地块价格按 GDP 增速的 100%、90%、80%比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数为 1.58 倍、1.56 倍及 1.54 倍，项目本息覆盖率均大于 1.00，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

表 9 经营性用地单价测算表

序号	年度	2025 年预计增长率 3.7%的 100%		2025 年预计增长率 3.7% 的 90%		2025 年预计增长率 3.7% 的 80%	
		R2 居住用地	F3 多功能用地	R2 居住用地	F3 多功能用地	R2 居住用地	F3 多功能用地

		上市地块单价 (元/m²)					
1-1	2026 年	12583.68	6980.94	12494.05	6931.22	12404.73	6881.67
1-2	2027 年	13049.28	7239.24	12910.10	7162.03	12771.91	7085.36
1-3	2028 年	13532.10	7507.09	13340.00	7400.52	13149.96	7295.09
1-4	2029 年	14032.79	7784.85	13784.23	7646.96	13539.20	7511.03
1-5	2030 年	14552.00	8072.89	14243.24	7901.60	13939.96	7733.35
		上市地块规模 (万 m²)					
2-1	2026 年		6.62		6.62		6.62
2-2	2027 年		6.91		6.91		6.91
2-3	2028 年		9.44		9.44		9.44
2-4	2029 年	8.22	13.26	8.22	13.26	8.22	13.26
2-5	2030 年	22.37		22.37		22.37	
		上市地块收益 (亿元)					
3-1	2018-2021 年 (已取得)	14.04					
3-2	2026 年 (预计)	4.62		4.59		4.56	
3-3	2027 年 (预计)	5.01		4.95		4.90	
3-4	2028 年 (预计)	7.09		6.99		6.89	
3-5	2029 年 (预计)	21.85		21.47		21.09	
3-6	2030 年 (预计)	32.56		31.86		31.18	
	上市地块收益 小计	71.13		69.86		68.62	
4	收益合计	85.17		83.9		82.66	
5	债券融资本金	45.56					
6	债券融资利息	8.224					
7	融资成本合计	53.784					

北京智与诚会计师事务所有限责任公司

8	本息覆盖倍数	1.58	1.56	1.54
---	--------	------	------	------

（六）风险分析

1. 项目可能存在潜在的工程实施风险，如大风、暴雨、地震等自然现象。在施工过程中也会遇到地下勘测、文物勘探、土壤污染等环境问题，上述情况都会对项目的推进产生阻碍，甚至导致项目失败，进而对未来的项目收益产生不利影响。

2. 在我市经济发展的不同时期，国家和产业政策会对地方经济的发展进行有意识的调控，如高科技产业园区的选址、高速公路、城市轨道交通的修建，都可能会对原有规划进行变更，致使项目无法按原计划实施，且上述风险往往难以预测和避免。

3. 在本期专项债券存续期内，市场利率水平存在变动的可能性，市场利率波动将影响银行贷款利率，给项目投资带来一定的价格风险。

六、总体结论

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

根据相关单位提供的有关资料及其做出的假设，并结合财政部印发的《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），我们认为该项目在债券发行后能够产生稳定的现金流入，且现金流入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以为长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目提供足够的资金支持，为优化城镇空间布局、区域协调发展及城乡融合提供助力。

七、其他说明

本评估咨询报告仅对项目收益与融资平衡情况进行评价，但



不对项目收益与融资平衡情况进行保证。

北京精与诚会计师事务所
有限责任公司
中国·北京



中国注册会计师：

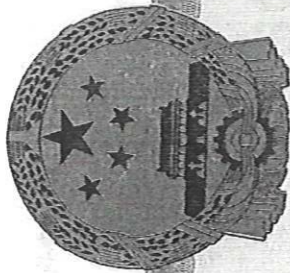


中国注册会计师：



2025年12月26日

北京精与诚会计师事务所有限责任公司



营业执照

统一社会信用代码

9111011110280523XA



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京精与诚会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 许哲江

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业注册资本（金），出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务；资产评估；培训财会人员。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 30万元

成立日期 1989年10月01日

住所 北京市房山区良乡西路14号



登记机关

2025年02月21日

证书序号: NO.006179

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 北京精与诚会计师事务所有限责任公司

主任会计师: 许哲江

办公场所: 北京市房山区良乡西路14号

组织形式: 有限责任

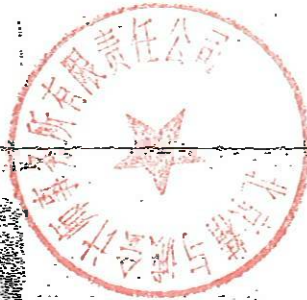
会计师事务所编号: 11000126

注册资本(出资额): 30 万元

批准设立文号: 京财协(1999) 808号

批准设立日期: 1999-07-07





姓名	许哲江
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1958年10月4日
Date of birth	
工作单位	北京精与诚会计师事务所
Working unit	
身份证号码	110225581904001
Identity card No.	



姓 名 吴源龙

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1988-09-20

Date of birth

工作单位 北京精与诚会计师事务所有限
Working unit 限责任公司

身份证号码 110111198809200039

Identity card No.

