

2025 年北京市政府专项债券（八期）

窦店物流基地一期项目（调增）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00492 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（八期）

窦店物流基地一期项目（调增）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00492 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（八期）窦店物流基地一期项目（调增）政府专项债券（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

窦店物流基地一期项目（以下简称“本项目”）。本项目属于专项债券重点支持的市政和产业园区基础设施领域。未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

（二）项目单位

1. 实施单位

根据《北京市房山区人民政府关于授权北京北投新城开发建设有限公司为窦店物流基地一期产业项目前期开发实施单位的批复》（房政函〔2023〕189号），本项目实施单位为北京北投新城开发建设有限公司。截止 2025 年 11 月，项目单位已累计使用专项债 73000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 73000 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 73000 万元，目前已累计支出 73000 万元，支出进度 100%。

表 1-1 北京北投新城开发建设有限公司基本信息

单位名称	北京北投新城开发建设有限公司		
法定代表人	杨金才	成立日期	2018 年 05 月 11 日
注册资本	10000 万元	营业期限	2018-05-11 至 2068-05-10

统一社会信用代码	91110111MA01C4H02P
注册地址	北京市房山区窦店镇窦店村四区2号
经营范围	施工总承包；专业承包；房地产开发；销售商品房、建筑材料；工程招标代理；工程管理服务；工程造价咨询（中介除外）；工程监理；出租办公用房；出租商业用房；物业管理。
单位类型	其他有限责任公司
股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报）	北京城市副中心投资建设集团有限公司持股70%、北京市房山新城投资有限责任公司持股30%

（三）项目区位

本项目建设地点位于北京市房山区窦店组团西北侧，南六环南侧，窦店镇与阎村镇交界处，跨越窦店组团和阎村镇2个规划单元。项目四至分别是：东侧临近现状京广铁路、窦店站，西侧临近现状107国道、现状京港澳高速公路，北侧临近现状长周路；园区外部紫码路（107国道-规划久安路）、G107物流基地段、紫码路（阎周路-G107）、京深路四水管线工程等外部配套大市政工程。

（四）项目建设期

项目为在建项目，建设期60个月，2023年12月启动腾退、征地、大市政规划等工作，预计2028年实施完毕。

（五）项目立项审批

1. 立项审批。2024年5月29日，北京市发展和改革委员会下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地核准的批复》

（京发改（核）〔2024〕70号），总投资44398.32万元，原则上同意该建设项目。

2024年5月29日，北京市发展和改革委员会下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目二号地核准的批复》（京发改（核）〔2024〕68号），总投资71747.2万元，原则上同意该建设项目。

2024年5月29日，北京市发展和改革委员会下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目三号地核准的批复》（京发改（核）〔2024〕69号），总投资44611.48万元，原则上同意该建设项目。

2024年5月29日，北京市发展和改革委员会下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目四号地核准的批复》（京发改（核）〔2024〕71号），总投资4762.02万元，原则上同意该建设项目。

2024年7月8日，北京市房山区发改委下发《关于京深路（京港澳高速窦店收费站至阎周路段）四水管线工程项目建议书的批复》（京房山发改（审）〔2024〕107号），总投资14545.79万元，原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计180064.81万元。

2. 规划审批。2024年1月17日，北京市规划和自然资源委员会房山分局下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函〔2024〕0007号），载明用地项目名称为窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地，用地东至窦店站西街东边线，南至高舍一路南边线，西至规

划京深公路东边线，北至规划交道北大街北侧，用地面积约 20.22 公顷。

2024 年 1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目二号地“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2024]0006 号），载明用地项目名称为窦店物流基地（一期）土地前期开发项目二号地，用地东至窦店站西街东边线，南至高舍二路北边线，西至规划京深公路东边线，北至高舍一路南边线，用地面积约 17.83 公顷。

2024 年 1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目三号地“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2024]0005 号），载明用地项目名称为窦店物流基地（一期）土地前期开发项目三号地，用地东至窦店站西街东边线，南至高舍三路南边线，西至规划京深公路东边线，北至高舍二路北边线，用地面积约 19.33 公顷。

2024 年 1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目四号地“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2024]0004 号），载明用地项目名称为窦店物流基地（一期）土地前期开发项目四号地，用地东至窦店站西街东边线，南至高舍三路南边线，西至窦店组团西北边界，北至窦店组团北边界，用地面积约 2.79 公顷。

3. 环评备案。无

4.用地审批。2023年5月5日，北京市规划和自然资源委员会核发《关于房山区窦店物流基地一期产业用地规划综合实施方案有关意见的复函》（京规自函〔2023〕864号）。

5.施工许可。2023年6月12日，北京市房山区人民政府下发《关于授权北京北投新城开发建设有限公司为窦店物流基地一期产业项目前期开发实施单位的批复》（房政函〔2023〕189号），载明建设单位为北京北投新城开发建设有限公司，工程名称为窦店物流基地一期产业项目。

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

本项目主要建设规模和内容是：土地前期开发及周边市政配套基础设施建设。相关主要指标如下表：

表 1-2 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（或预计总投资）
窦店物流基地一期园区	京发改（核）〔2024〕68、69、70、71号	土地前期开发及周边市政配套基础设施建设。	61.68公顷	165519.02万
紫码路（107国道-规划久安路）	无	规划城市主干路，红线宽40米，起自G107，终点至规划久安路，长约2100米。	2.1km	59157.19万
G107物流基地段	无	起点南六环，终点市界，全长约18.025公里。规划为一级公路。	6.8km	96978万
京深路四水管道工程	京房山发改（审）	规划沿京深公路，自交道北大街向南与石厦路现	1.2km	14545.79万

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（或预计总投资）
	[2024] 107 号	状供水管道相连，新建 DN1000 供水管线一道。规划沿京深公路，自交道北大街向南，新建□4000 × 2000 雨水管线一道，长约 3000 米。规划沿京深公路，自交道北大街向南与现状污水管线相连，新建Φ400-Φ500 污水管线。长约 3000 米。规划沿京深公路，自高舍三街向南与现状再生水水管道相连，新建Φ400 再生水管道。长约 3000 米。		
-	-	合计	-	336200 万

（七）项目投资概况

本项目总投资 336200 万元，其中工程费用 182887 万元，占比 54%；工程建设其他费用 137457 万元，占比 41%；预备费 8817 万元，占比 3%；建设期利息 7039 万元，占比 2%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

表 1-3 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	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	182887	137457	8817	7039	0	336200
占比	54%	41%	3%	2%	0%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 253200 万元，占比 75.31%；专项债券资金 83000 万元，占比 24.69%。本项目申请的专项债券资金用于本项目工程费用和工程建设其他费用。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

(1) 已发行专项债情况

表 2-1 已发行专项债券的情况表

序号	发行时间	专项债额度 (万元)	中标利率	债券期限 (年)	还本付息方式
1	2024 年 9 月 26 日	60000	1.78%	5	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
2	2025 年 6 月 27 日	13000	1.56%	5	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
—	—	73000	—	—	—

(2) 本次使用调增专项债的情况

表 2-2 本次使用专项债券调整资金的来源情况表

单位：万元

区划	债券全称	发行年度	发行日期	到期日期	发行利率	发行金额	未使用金额	用途图 调整金额	调减前项目情况			调增项目情况			
									调减项目名称	投向领域	调减原因	拟调增项目名称	投向领域	拟调增金额	调增原因
房山区	2025 年北京市政府专项债券（八期）	2025 年	2025-2-18	2030-2-19	1.51 %	123400	59512.67	10000	房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地	棚户区改造	项目进展缓慢	窦店物流基地一期项目	产业园区基础设施	10000	项目推进较快 年度内债券资金实际需求变高

									开发 项目						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--

2025 年本批次申请使用专项债调增资金 10,000 万元（来源于使用 2025 年北京市政府专项债券（八期）调增专项债资金 10,000 万元，债券中标利率 1.51%，期限 5 年，如表 2-2 所示，本次使用调增资金暂时以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，本次使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 12 月 19 日发行日期起计算，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），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。

表 2-3 专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
2024 年	0	60000	0	60000	0	0
2025 年	60000	23000	0	83000	1068	1068
2026 年	83000	0	0	83000	1296	1296
2027 年	83000	0	0	83000	1422	1422
2028 年	83000	0	0	83000	1422	1422
2029 年	83000	0	60000	23000	1422	61422
2030 年	23000	0	23000	0	354	23354
合计	-	83000	83000	-	6984	89984

综上，本项目债券存续期内本金为 83000 万元，债券利息为 6984 万元，本息合计为 89984 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. 可行性研究报告或实施方案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 336200 万元，其中工程费用 182887 万元，占比 54%；工程建设其他费用 137457 万元，占比 41%；预备费 8817 万元，占比 3%；建设期利息 7039 万元，占比 2%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。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（万元）
一	工程费用					182887	54%	是		
1	土地前期开发工程建设费	14641.00				14641.00		平方米	616800.00	0.02
2	京深路四水管道工程工程费	12110.49				12110.49		km	1.20	10092.08
3	紫码路项目	59157.19				59157.19		km	2.10	28170.09
4	G107 物流基地段	96978.00				96978.00		km	6.80	14261.47
二	工程建设其他费用					137457	41%	是		
1	征地拆迁				105029.97	105029.97		平方米	616800.00	0.17
2	其他费用				32427.33	32427.33		项	1	32427.33
三	基本预备费				8816.94	8817	3%	项	1	8816.94
四	建设期利息				7039.08	7039	2%	项	1	7039.08
五	其他（铺底流动资金）				0.00	0.00	0%			
项目总投资合计						336200	100%			

说明：总投资构成情况根据业主提供的项目申请报告和项目建议书整理所得。

（二）项目资金筹措

本项目预计总投资 336200 万元，项目资金筹措方式为政府资金

及专项债券资金。其中项目计划使用财政预算资金 253200 万元，占比 75.31%；专项债券资金 83000 万元，占比 24.69%。资金合计 336200 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	10000	50000	70000	80000	43200	253200	75.31%
专项债券	60000	23000				83000	24.69%
合计	70000	73000	70000	80000	43200	336200	100%
分年度占比	20.82%	21.71%	20.82%	23.80%	12.85%	100.00%	

（三）项目收益预测

债券存续期内，本项目收入合计 158467 万元，主要包括：预期土地出让收入 151956 万元，经营性收入 6511 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	151956
2	经营性收入	6511
合计	-	158467

3.1 土地出让收益 129899 万元

3.1.1 土地出让收入 151956 万元

（1）项目土地出售价格的预测

按照市场比较法分析，通过调查房山区窦店区域仓储用地成交案例，仓储用地成交价格为 2475.00 元/平方米，该地属于本项目范围内的已出让地块，其价格参考价值较大，详见下表。按照基准地价系数

修正法，根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）地价划分原则，本项目属于工业用地，采用基准地价法结合市场比较法进行修正。结合市场比较法及基准地价系数修正法综合评估土地入市价格，预测本项目仓储用地土地成交价格约 2475.00 元/平方米。

表 5-4 可参考的土地成交情况表

序号	地块名称	地块位置	成交时间	地块性质	占地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	成交价（万元）	成交单价（元/m²）	竞得人
1	北京市房山区窦店组团 0301 街区 FS00-0301-0003 地块 W1 物流用地	窦店新城组团西北侧，东至规划窦店站西街、西至规划弘达街、南至规划高舍一路、北至规划交道北大街。	2024 年 12 月 18 日	仓储用地	117799.71	141359.65	34986.5134	2475.00	北方深国际物流（北京）有限公司

（2）土地出让计划

根据北京精与诚会计师事务所有限责任公司出具的《关于“窦店物流基地（一期）土地前期开发项目”土地一级开发项目开发成本阶段审计报告》及本项目规划情况，可知入市地块信息如下所示。

表 5-5 项目土地出让计划表

单位：万 m²

序号	项目名称	宗地位置	预计供地时间	入市地块规划性质	建设用地（公顷）	规划地上建筑面积（万平方米）
1	北京市房山区窦店组团0301街区FS00-0301-0003地块W1物流用地（1号地）	窦店新城组团西北侧，东至规划窦店站西街、西至规划弘达街、南至规划高舍一路、北至规划交道北大街。	2024年12月已供地	仓储用地	11.78	14.14
2	FS00-0301-0005地块/窦店物流基地（一期）土地前期开发项目（2号地）	北京市房山区窦店组团西北部，FS00-0301街区内，紧邻京深公路（G107）、京深路（G107）及京广铁路	计划2025年四季度	仓储用地	11.4	22.80
3	FS00-0301-0006地块/窦店物流基地（一期）土地前期开发项目（3号地）	北京市房山区窦店组团西北部，FS00-0301街区内，紧邻京深公路（G107）、京深路（G107）及京广铁路	计划2025年四季度	仓储用地	10.44	20.88
4	FS00-0301-0001地块/窦店物流基地（一期）土地前期开发项目（4号地）	北京市房山区窦店组团西北部，FS00-0301街区内，紧邻京深公路（G107）、京深路（G107）及京广铁路	计划2026年	仓储用地	1.79	3.58

（3）土地出让收入

根据预计的土地出让面积、出让计划以及出让价格，预计项目土地出让收入为151956万元，具体情况如下表：

表 5-6 土地出让收入表

单位：万元

序号	项目名称	宗地位置	预计供地时间	入市地块规划性质	建设用地（公顷）	规划地上建筑面积（万平方米）	入市单价（元/㎡）	可回笼资金（万元）
1	北京市房山区窦店组团0301街区FS00-0301-0003地块W1物流用地（1号地）	窦店新城组团西北侧，东至规划窦店站西街、西至规划弘达街、南至规划高舍一路、北至规划交道北大街。	2024年12月已供地	仓储用地	11.78	14.14	2475.00	34987
2	FS00-0301-0005地块/窦店物流基地（一期）土地前期开发项目（2号地）	北京市房山区窦店组团西北部，FS00-0301街区内，紧邻京深公路（G107）、京深路（G107）及京广铁路	计划2025年四季度	仓储用地	11.4	22.80	2475.00	56430
3	FS00-0301-0006地块/窦店物流基地（一期）土地前期开发项目（3号地）	北京市房山区窦店组团西北部，FS00-0301街区内，紧邻京深公路（G107）、京深路（G107）及京广铁路	计划2025年四季度	仓储用地	10.44	20.88	2475.00	51678
4	FS00-0301-0001地块/窦店物流基地（一期）土地前期开发项目（4号地）	北京市房山区窦店组团西北部，FS00-0301街区内，紧邻京深公路（G107）、京深路	计划2026年	仓储用地	1.79	3.58	2475.00	8861

序号	项目名称	宗地位置	预计供地时间	入市地块规划性质	建设用地（公顷）	规划地上建筑面积（万平方米）	入市单价（元/㎡）	可回笼资金（万元）
		(G107) 及京广铁路						
-	-	-	-	-	-	-	-	151956

3.1.2 土地出让成本支出 22057 万元

本项目土地出让主要涉及上交市级土地出让收入分享支出和专项资金计提支出共计 22057 万元。

（1）上交市级土地出让收入分享支出 12157 万元

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%。本项目按照 8% 上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提 12157 万元。

（2）本项目涉及专项资金计提支出 9900 万元

本项目土地入市当年如涉及相关基金需计提，作为土地出让扣减成本，具体如下：

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，房山区土地等别为六等，土地出让平均

纯收益征收标准为65元/平方米，并按100%的比例计提农业土地开发资金。经计算五宗地的农业土地开发资金为2302万元。

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%。经计算五宗地的国有土地收益基金7598万元。

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%。

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%。

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。

经分析发现上述（3）至（5）计提的计算基数为负值，在此不在考虑这三项计提基金。若区域内有需要则通过财政预算、中央补助等渠道筹措资金，确保廉租住房保障资金落实到位。

根据上述政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计为9900万元。具体如下表所示：

表 5-7 计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	2302
2	国有土地收益基金	7598
3	农田水利建设资金	-
4	教育资金	-
5	廉租住房保障资金	-
合计		9900

综上，本项目支出合计 9900 万元。

3.2 经营性收益 4111 万元

3.2.1 经营性收入 6511 万元

本项目经营性收入主要是停车费收入。

（1）车位数量

项目计划建设路侧停车位 1150 个（4.6 公里，道路两侧 8 米/个停车位）。

（2）收费标准

根据北京市发展和改革委员会 北京市财政局《关于本市道路停

车占道费收费标准有关问题的通知》(京发改(2018) 2770 号), 北京市占道停车计时收费实行政府定价管理, 依据该文件的收费标准, 本项目所在区域参考三类地区收费, 保守预测按照小型车收费标准计算。

道路停车		一类地区		二类地区		三类地区	
		小型车	大型车	小型车	大型车	小型车	大型车
白天 (7:00-19:00)	首小时内 (元/15 分钟)	2.5	5	1.5	3	0.5	1
	首小时后 (元/15 分钟)	3.75	7.5	2.25	4.5	0.75	1.5
夜间 (19:00 (不含)-次日 7:00) (元/2 小时)		1	2	1	2	1	2

注: 1. 北京市占道停车计时收费标准以 15 分钟为一个计时单位, 夜间收费标准以 2 小时为一个

考虑每个停车位每天的有效占用时长, 以上述收费标准计算后以 47 元/天的标准进行测算, 每年按照 365 天计算。

(3) 使用率

假设车位起始年使用率为 70%, 以后每年增加 10%, 至 90%不再增加。根据项目实施方案所有停车位于 2027 年开始投入运营。

经测算, 预计该项目路侧停车费收入合计约 6511 万元。

表 5-8 经营性收入表

单位: 万元

序号	收入类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	总收入
1	停车费收入	1381	1578	1776	1776	6511
1.1	数量 (个)	1150	1150	1150	1150	-
1.2	单价 (元/个/日)	47	47	47	47	-
1.3	使用率	70%	80%	90%	90%	-

3.2.2 经营性成本支出 2400 万元

停车位运营管理期内, 本项目运营成本合计 2400 万元, 包括:

工资福利支出 692 万元，修理费支出 194 万元，其他费用支出 326 万元，相关税费支出 1188 万元。

工资福利支出：车位管理的人员配比通常指物业管理中保安人员与车位数量的比例，但具体标准因小区规模、车位类型及管理要求而异。例如，部分小区采用智能车位管理系统降低人工依赖，实际管理中保安人员与车位比例通常在 1:50 至 1:100 之间。本项目按照 50 个车位配备 1 名人员计算则本项目定员为 23 人；2024 年房山区停车场管理人员平均工资为 4500 元-8000 元/月，平均工资水平为 6250 元/月。本项目人员工资及福利按 6250 元/月计算。则债券存续期内，工资福利费支出合计 692 万元。

修理费支出：修理费按照经营性收入的 3% 计算。则债券存续期内，修理费支出合计 194 万元。

其他费用支出：修理费按照经营性收入的 5% 计算。则债券存续期内，其他费用支出合计 326 万元。

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：增值税按简易计税取 3%；城市维护建设税取 7%；教育税附加取 3%；地方教育税附加取 2%；所得税税率为 25%；经计算相关税费支出 1188 万元。本项目税费支出详见下表：

表 5-9 运营成本支出表

单位：万元

序号	类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一	合计	530	586	642	642	2400
1	管理人员工资	173	173	173	173	692
2	维修费	41	47	53	53	194
3	其他费用	69	79	89	89	326
4	相关税费	247	287	327	327	1188
4.1	增值税	41	47	53	53	194
4.2	城建税及附加	4	5	5	5	19
4.3	企业所得税	202	235	269	269	975

(四) 财务费用

(1) 已发行专项债情况

表 5-10 已发行专项债情况表

单位：万元

序号	发行时间	专项债额度 (万元)	中标利率	债券期限 (年)	还本付息方式
1	2024 年 9 月 26 日	60000	1.78%	5	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
2	2025 年 6 月 27 日	13000	1.56%	5	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
—	—	73000	—	—	—

(2) 本次申请专项债情况

2025 年本批次申请使用专项债调增资金 10,000 万元（来源于使用 2025 年北京市政府专项债券(八期)调增专项债资金 10,000 万元，债券中标利率 1.51%，债券期限 5 年，如表 2-2 所示，本次使用调增资金暂时以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，本次使用调增资金

利息支付起算日从 2025 年 12 月 19 日发行日期起计算，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），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。

表 5-11 专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
2024 年	0	60000	0	60000	0	0
2025 年	60000	23000	0	83000	1068	1068
2026 年	83000	0	0	83000	1296	1296
2027 年	83000	0	0	83000	1422	1422
2028 年	83000	0	0	83000	1422	1422
2029 年	83000	0	60000	23000	1422	61422
2030 年	23000	0	23000	0	354	23354
合计	-	83000	83000	-	6984	89984

综上，本项目债券存续期内本金为 83000 万元，债券利息为 6984 万元，本息合计为 89984 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。

（五）项目净收益 134010 万元

根据以上分析，债券存续期内，本项目预计净收益为 134010 万元。项目分年度收益表如下表：

表 5-12 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益							合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
一、收入	34987	108108	8861	1381	1578	1776	1776	158467
1.1 土地出让收入	34987	108108	8861					151956

1.2 项目运营收入				1381	1578	1776	1776	6511
二、支出	5078	15692	1287	530	586	642	642	24457
2.1 政府收益留存计提 (土地出让收入 8%)	2799	8649	709					12157
2.2 相关基金计提	2279	7043	578					9900
2.3 运营成本支出				530	586	642	642	2400
三、收益	29909	92416	7574	851	992	1134	1134	134010

六、评估结论

1. 项目净收益覆盖债券还本付息情况

本项目严格将项目相关收益用于偿还专项债券本息，并将上述净收益及时足额缴纳国库，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			可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2024 年	29909	0	0	0	是
2025 年	92416	0	1068	1068	
2026 年	7574	0	1296	1296	
2027 年	851	0	1422	1422	
2028 年	992	0	1422	1422	
2029 年	1134	60000	1422	61422	
2030 年	1134	23000	354	23354	是
合计	134010	83000	6984	89984	
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，项目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	敏感性分析				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目净收益	120609	127310	134010	140711	147411
债券还本付息额	89984	89984	89984	89984	89984
债券本息覆盖率	1.34	1.41	1.49	1.56	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，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

窦店物流基地一期项目属于市政和产业园区基础设施领域，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： 仇凌
编号：140200810064

中国注册会计师： 李焕霞
编号：140200810064



统一社会信用代码
91110107MA01J6FL5E

中国
会计师事务所
备案

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
获取更多信息。
国家、市场、监
管信息

营业执照

(副本) (1-1)

名称 北京政德会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

经营范围 代理记账；注册验资业务。（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：财务咨询；企业管理咨询；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南街9号院1号楼5层504

登记机关

2022年06月13日

北京政德会计师事务所(普通合伙)

1101060948941

国家市场监督管理总局

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>
国家企业信用信息公示系统年度报告。
国家市场监督管理总局监制


- 27 -

		证书序号: 0011986	
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）	说 明	
首 席 合 伙 人:	仇凌	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。	
主 任 会 计 师:		《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。	
经 营 场 所:	北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504	《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。	
组 织 形 式:	普通合伙	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》。	
执 业 证 书 编 号:	11010329		
批 准 执 业 文 号:	京财会许可[2019]0057号	发证机关: 北京市财政局	
批 准 执 业 日 期:	2019年11月12日	二〇一九年十一月十二日	
		中华人民共和国财政部制	

证书编号: 32100340042
 姓名: 仇凌
 性别: 男
 出生日期: 1979-04-12
 工作单位: 扬州平帆联合会计师事务所 (普通合伙)
 身份证号码: [REDACTED]


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.

注册日期: 2014年02月27日



年度检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

注册日期: 2014年02月27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 out

同意调入
 Agree the holder to be transferred in

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 out

同意调入
 Agree the holder to be transferred in

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.

注册日期: 2014年02月27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.

注册日期: 2014年02月27日



仇凌 32100340042

2025 年年检二维码

11:33

5G 95%

×

cmis.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
2025年08月

年检结果
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



李焕霞 140200810064

2025 年年检二维码

11:34

5G 85

×

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

北京政德会计师事务所（普通合伙）

历年记录

2024年

2024-08-27

通过

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过

