

2026 年北京市政府专项债券(二期)  
昌平新城东区土地一级开发项目(2-5、7-9)

收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 00015 号

北京政德会计师事务所(普通合伙)

二〇二六年一月

## 2026 年北京市政府专项债券（二期）

### 昌平新城东区土地一级开发项目（2-5、7-9）

#### 收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 00015 号

北京市昌平区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券（二期）昌平新城东区土地一级开发项目（2-5、7-9）（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

昌平新城东区土地一级开发项目（2-5、7-9），以下简称“本项目”。本项目包含七个子项目，分别为昌平卫星城东区二期土地一级开发项目（简称“二期项目”）、昌平新城东区三期土地一级开发项目（简称“三期项目”）、昌平新城东部新区四期土地一级开发项目（简称“四期项目”）、昌平新城东部新区五期土地一级开发项目（简称“五期项目”）、昌平新城东区七期土地一级开发项目（简称“七期项目”）、昌平新城东区八期土地一级开发项目（简称“八期项目”）、昌平新城东区九期土地一级开发项目（简称“九期项目”）。

### （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，也符合使用专项债券的项目主体要求。

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		
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公司 0.73861%		

### （三）项目区位

本项目的建设地点如下：

1. 二期项目：昌平区南邵镇，东至何营东路、西至内环西路、南至南环路、北至崔昌路。具体用地范围由规划管理部门确定。

2. 三期项目：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。



3. 四期项目：昌平区南邵镇，东至内环西路、西至南丰西路、南至崔昌南一街、北至崔昌北一街。具体用地范围以钉桩成果为准。

4. 五期项目：昌平区南邵镇，东至内环西路、西至南丰西路南至南环北二路、北至崔昌南一街。具体用地范围以钉桩成果为准。

5. 七期项目：昌平区南邵镇，东至北中路和内环西路、南至崔昌北一街、西至南丰路、北至北环南路。具体用地范围由规划管理部门确定。

6. 八期项目：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。

7. 九期项目：昌平区南邵镇，东至昌平东扩何营路西红线、南至崔昌路北红线、西至昌平东扩内环西路东红线、北至崔昌北路南红线。具体用地范围由规划管理部门确定。

#### （四）项目建设期

本项目为在建项目，已于 2011 年启动，预计 2028 年 12 月完工。

#### （五）项目审批情况

截至目前，本项目已经取得了如下批复：

##### 1. 主体授权

1) 2019 年 10 月 14 日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平卫星城东区二期土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京规自昌函〔2019〕505 号）；

2) 2019 年 10 月 14 日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平新城东区三期土地一级开发项目继续实施土地一级开发有关问题的批复》（京规自昌函〔2019〕506 号）；

3) 2009 年 3 月 24 日，取得北京市国土资源局《关于昌平区昌平新城东区四期项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕326 号）；

4) 2009 年 3 月 24 日，取得北京市国土资源局《关于昌平区昌平新城东区五期项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕328 号）；

5) 2011 年 3 月 30 日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区七期土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土昌函〔2011〕33 号）；

6) 2013 年 3 月 30 日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区七期土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土昌函〔2013〕65 号）；

7) 2015 年 3 月 30 日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区七期土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土昌函〔2015〕117 号）；

8) 2011 年 5 月 19 日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区八期土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土昌函〔2011〕60 号）；

9) 2021 年 4 月 13 日，取得北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平新城东区八期土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京规自昌函〔2021〕193 号）；



10) 2023 年 5 月 17 日, 取得北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平新城东区八期土地一级开发项目继续实施土地一级开发的批复》(京规自昌函(2023) 281 号);

11) 2018 年 7 月 26 日, 取得北京市规划和国土资源管理委员会昌平分局出具的《北京市规划和国土资源管理委员会昌平分局关于昌平新城东区九期土地一级开发项目继续实施土地一级开发有关问题的批复》(市规划国土昌函(2018) 293 号);

12) 2013 年 4 月 1 日, 取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区九期土地一级开发项目授权有关问题的批复》(京国土昌函(2013) 64 号);

13) 2015 年 4 月 1 日, 取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区九期土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》(京国土昌函(2015) 119 号)。

## 2. 规划意见

1) 2009 年 4 月 13 日, 取得针对昌平区南邵规划建设的多功能、商业金融用地项目的《北京市规划委员会规划意见书(选址)》(2009 规意选字 0128 号);

2) 2010 年 5 月 10 日, 取得针对昌平区南邵镇的土地一级开发的《北京市规划委员会建设项目规划条件(土地储备前期整理)》(2010 规条整字 0018 号);

3) 2022 年 3 月 2 日, 取得北京市规划和自然资源委员会昌平分

局出具的《关于昌平新城东区八期土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函（2022）0004号）；

4) 2013年2月25日，取得针对昌平区南邵镇的昌平新城东区九期土地储备前期整理项目的《北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2013规条整字0012号）。

### 3. 实施方案审批

1) 2016年8月26日，取得昌平区政府关于昌平新城东区二期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复；

2) 2016年8月26日，取得昌平区政府关于昌平新城东区三期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复；

3) 2016年8月26日，取得昌平区政府关于昌平新城东区四期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复；

4) 2016年8月26日，取得昌平区政府关于昌平新城东区五期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复；

5) 2016年8月26日，取得昌平区政府关于昌平新城东区七期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复；

6) 2016年8月26日，取得昌平区政府关于昌平新城东区八期



土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复；

7) 2016 年 8 月 26 日，取得昌平区政府关于昌平新城东区九期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复。

#### 4. 用地预审意见

1) 2009 年 4 月 28 日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《关于昌平区昌平新城东区五期土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土昌平预（2009）22 号）；

2) 2017 年 4 月 11 日，取得北京市规划和国土资源管理委员会关于昌平新城东区七期土地一级开发建设项目的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土昌平预（2017）20 号）；

3) 2011 年 9 月 1 日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《关于昌平新城东区八期土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土昌平预（2011）56 号）；

4) 2017 年 4 月 11 日，取得北京市规划和国土资源管理委员会关于昌平新城东区九期土地一级开发建设项目的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土昌平预（2017）21 号）。

#### 5. 立项批复

1) 2008 年 4 月 25 日，取得北京市发展和改革委员会《关于昌平

卫星城东区二期土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2008〕735号）；

2) 2021年5月13日，取得《北京市发展和改革委员会关于重新审批昌平新城东区三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）〔2021〕217号）；

3) 2009年5月6日，取得北京市发展和改革委员会《关于昌平新城东部新区四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〔2009〕880号）；

4) 2009年5月6日，取得《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东部新区五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〔2009〕872号）；

5) 2015年4月24日，取得《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东区七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〔2015〕823号）；

6) 2023年9月22日，取得《北京市发展和改革委员会关于审批昌平新城东区八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）〔2023〕453号）；

7) 2015年5月27日，取得《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东区九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〔2015〕1074号）。

#### 6. 征收土地结案表

2013年3月4日，取得昌平新城东部新区五期土地一级开发项



目的《国家建设征收土地结案表》（京国土（昌）征结字（05）号）。

## 7. 建设用地批复

2010年12月30日，取得北京市人民政府出具的《北京市人民政府关于昌平区二〇一〇年度批次建设用地的批复》（京政地字（2010）170号）。

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《关于昌平卫星城东区二期土地一级开发项目核准的批复》《关于重新审批昌平新城东区三期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《关于昌平新城东部新区四期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东部新区五期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东区七期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《北京市发展和改革委员会关于审批昌平新城东区八期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东区九期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，各子项目主要建设规模和内容如下：

1. 二期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，一级开发完成后土地纳入政府土地收购储备计划，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 543575 平方米，其中规划建设用地 412650 平方米，代征道路用地 31525 平方米，代征绿化用地

99400 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定，建筑规模为 564520 平方米，建设内容为住宅及配套。

2. 三期项目：进行征地、拆迁工作和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。规划总用地面积 374651 平方米，其中建设用地面积 284750 平方米，代征道路用地面积 39082 平方米，代征绿地面积 50819 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。建筑规模为 408903 平方米，建设内容为住宅、商业、医疗、社会福利等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

3. 四期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 352300 平方米，其中规划建设用地 248600 平方米，代征道路用地 47500 平方米，代征绿化用地 56200 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模 517700 平方米，建设内容为商业服务业、娱乐设施、文体活动。

4. 五期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 355000 平方米，其中规划建设用地 251900 平方米，代征道路用地 44700 平方米，代征绿化用地 58400 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模 675900 平方米，建设内容为商业服务业。

5. 七期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 431245 平方米，其中规划建设用地 290633 平方米，代征道路用地 26017 平方米，代征绿化用地 114595 平方米。具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑



控制规模为 385820 平方米，建设内容为居住、公共服务设施、市政设施等。

6. 八期项目：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。规划总用地面积 172646 平方米，其中规划建设用地 126606 平方米，代征绿化用地 28723 平方米，代征道路用地 17317 平方米，需同步实施整理生态景观绿地 927305 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。建筑控制规模为 166407 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、教育及公用设施。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

7. 九期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 493700 平方米，其中规划建设用地 401100 平方米，代征道路用地 40000 平方米，代征绿化用地 52600 平方米。具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模为 718880 平方米：建设内容为居住、多功能、文化娱乐等。

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（或预计总投资）
昌平卫星城东区二期土地一级开发项目	京发改 (2008) 735 号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，一级开发完成后土地纳入政府土地收购储备	建筑规模为 564520 平方米，建设内容为住宅及配套。	68000 万元

		计划，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。		
昌平新城东部三期土地一级开发项目	京发改 (审) (2021) 217 号	进行征地、拆迁工作和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。	建筑规模为 408903 平方米，建设内容为住宅、商业、医疗、社会福利等。	310465 万元
昌平新城东部新区四期土地一级开发项目	京发改 (2009) 880 号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。	建筑控制规模 517700 平方米，建设内容为商业服务业、娱乐设施、文体活动。	74000 万 元
昌平新城东部新区五期土地一级开发项目	京发改 (2009) 872 号	建设内容为商业服务业。	建筑控制规模 675900 平方米。	99510 万 元
昌平新城东部新区七期土地一级开发项目	京发改 (2015) 823 号	建设内容为居住、公共服务设施、市政设施等。	建筑控制规模为 385820 平方米。	109310 万元
昌平新城东部新区	京发改 (审)	建设内容为住宅、教育及公	建筑控制规模为	425037 万元



八期土地一级开发项目	(2023) 453 号	用设施。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	166407 平方米（不含地下面积）。	
昌平新城东部新区九期土地一级开发项目	京发改(2015) 1074 号	建设内容为居住、商业、文化娱乐等。	建筑控制规模为 718880 平方米。	183772 万元
		合计		1270094 万元

### （七）项目投资概况

本项目总投资 1270094 万元，其中工程费用 131366 万元，占比 10.34%；工程建设其他费用 975660 万元，占比 76.82%；预备费 87576 万元，占比 6.90%；建设期利息 75492 万元，占比 5.94%。

表 1-4 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	建设期利息	合计
投资估算金额	131366	975660	87576	75492	1270094
占比	10.34%	76.82%	6.90%	5.94%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政资金 560921 万元，占比 44%；专项债券资金 709173 万元，占比 56%。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 709173 万元，其中 2019 年发行 268373 万元，债券期限 5 年，融资利率 3.31%；2024 年发行再融资专项债券

268373 万元，债券期限 3 年，融资利率 1.95%；2026 年计划发行 41500 万元（其中本批次计划发行 16000 万元），假设融资利率 1.93%（以 2025 年 10 月 29 日前 5 日 3 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.43%，上浮 50BP），债券期限 3 年；2027 年计划发行 220000 万元，债券期限 3 年，融资利率 1.93%；2028 年计划发行 179300 万元，债券期限 3 年，融资利率 1.93%。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 2-1 债券发行情况

单位：万元

序号	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 金余额	融资利率	应付利 息	债券本 息
1	2019 年	0	268373	0	268373	3.31%	0	0
2	2020 年	268373	0	0	268373	3.31%	8883	8883
3	2021 年	268373	0	0	268373	3.31%	8883	8883
4	2022 年	268373	0	0	268373	3.31%	8883	8883
5	2023 年	268373	0	0	268373	3.31%	8883	8883
6	2024 年	268373	0	0	268373	3.31%、1.95%	8883	8883
7	2025 年	268373	0	0	268373	1.95%	5233	5233
8	2026 年	268373	41500	0	309873	1.95%、1.93%	5233	5233
9	2027 年	309873	220000	268373	261500	1.95%、1.93%	6034	274407



10	2028 年	261500	179300	0	440800	1.93%	5047	5047
11	2029 年	440800	0	41500	399300	1.93%	8507	50007
12	2030 年	399300	0	220000	179300	1.93%	7706	227706
13	2031 年	179300	0	179300	0	1.93%	3460	182760
合计			709173	709173			85635	794808

综上，本项目债券存续期内本金为 709173 万元，利息为 85635 万元，本息合计为 794808 万元。

### 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 1270094 万元，其中工程费用 131366 万元，占比 10.34%；工程建设其他费用 975660 万元，占比 76.82%；预备费 87576 万元，占比 6.90%；建设期利息 75492 万元，占比 5.94%。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		
				单位	数量	单价 (元)
一	工程费用合计	131365.96	是			
1	道路工程	18587.5		m <sup>2</sup>	165863.2	
2	道路工程 2	5105.22		米	1620	
3	供电工程	5155.34		m	5902	
4	污水工程	754.97		m	5902	
5	雨水工程	1645.97		m	5902	
6	中水工程	564.22		m	4007	
7	热力工程	1667		m	2538.33	
8	绿化工程	498.3		m	5902	



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		
				单位	数量	单价(元)
9	绿化工程 2	516.9		平方米	102712.8	
10	供水工程	549.96		m	4505	
11	交通工程	513.66		m	2610	
12	交通工程 2	74.9		平方米	18724.8	
13	照明工程	158.4		公里	1.4	
14	市政管线	104.3				
15	场地平整	267.9		平方米	535816	
16	四期市政基础设施费	25541.03		亩	335.3	
17	四期公共服务配套设施建设费	19222.58		亩	335.3	
18	其他（五期项目）	50437.81				
二	工程建设其他费用	975660.03	是	-	-	-
1	前期费用	4599.79		-	-	-
1.1	编制项目申请报告	362.96				
1.2	实施方案编制费	232.01				
1.3	用地普测及拨地定桩费	264.7				
1.4	市政规划方案费	524.69				
1.5	环境影响评价费	87.74				
1.6	交通影响评估费	148.27				
1.7	土地上市地价评估费	425.01				
1.8	地质灾害评估费	151.11				
1.9	委托入市交易费	298.01				
1.1	清洁能源等节能项目的研究费	83.61				
1.11	生态环境维护费	71.67				
1.12	规划综合实施方案编制费	60				
1.13	社会稳定性风险评估报告编制费	20				

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		
				单位	数量	单价(元)
1.14	涉水事项论证费	216.88				
1.15	考古勘探发掘费	1578.13				
1.16	前期费	75				
2	征地及相关费	183500.43				
2.1	土地及安置补偿费	57458.81		亩	2461.33	
2.2	国有土地回收补偿费	7173		亩	239.1	
2.3	地上附着物补偿费	46527.28				
2.4	砂坑补偿费	11000				
2.5	土地补偿费	19238		亩	1365.68	
2.6	安置补助费 1	19669		人	186	
2.7	人员安置	3214.9		亩	803.7	
2.8	青苗补偿	9.78		亩	9.78	
2.9	征地税费	18654.22				
2.10	征地管理费	555.44				
3	拆迁及相关费	768881.36				
3.1	集体企业拆迁补偿费	164062				
3.2	宅基地拆迁补偿费	549072.49				
3.3	拆迁评估费	5803				
3.4	拆迁服务费	7835				
3.5	拆除清运费	2279				
3.6	拆迁招投标服务费	149				
3.7	拆迁测绘费	489.44				
3.8	其它费用	39191.43				
4	其他费用	18678.45				
4.1	建设单位管理费	342.7				
4.2	工程设计费	844.32				
4.3	工程勘察费	112				
4.4	工程建设监理费	634.64				
4.5	施工图审查费	36				
4.6	竣工图编制费	48				
4.7	工程招标代理服务	152.72				
4.8	招标交易服务费	8				



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		
				单位	数量	单价(元)
4.9	施工人员意外伤害保险	65.1				
4.10	造价咨询费用	47.59		万元	47.59	
4.11	审计及造价咨询费用	126				
4.12	市政、公共设施迁移费	5004				
4.13	其他市政间接费	539				
4.14	防尘费	922.31				
4.15	律师费	113.65				
4.16	保安费	381.07				
4.17	围挡费	464.89				
4.18	场地平整费	299.46				
4.19	管理费	5523				
4.20	其他	3014				
三	基本预备费	87575.6	否			
1	征地拆迁不可预见费	46731.4				
2	其他预备费	40844.2				
四	建设期利息	75492.41	否	-	-	
项目总投资合计		1270094	-	-	-	-

## （二）项目资金筹措

本项目总投资估算 1270094 万元，计划使用财政资金 560921 万元，占比 44%；专项债券资金 709173 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	2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	480897	0	0	80024	560921	44%
专项债券	268373	41500	220000	179300	709173	56%

合计	749269	41500	220000	259325	1270094	100%
分年度占比	58.99%	3.27%	17.32%	20.42%	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 1595111 万元，包含土地出让收入 1595111 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	1595111
合计		1595111

#### （1）土地出让收入

##### 1) 土地出让规模

本项目计划未来出让的经营性土地用地面积 55.42 万平方米，地上规划建筑面积 104.48 万平方米。具体信息如下表所示：

表 5-4 可供出售土地明细表

地块	标识码	用地性质	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	预计 出让 年份
昌平新城东区二期 CP00-1101-0026 地 块	1101142025R100107	R2 二类 居住用地	32000	66880	2026 年
北京市昌平区昌平 新城东区五期土地 一级开发项目 CP00-1101-0045、	1101142025R000130-R01	B1 商业 用地	53700	53700	2026 年



0046 地块					
四期 CP00-1101-0013 地块	1101142023R000208	商业金融用地	67267.85	134535.7	2027年
北京市昌平区昌平新城东区五期土地一级开发项目特色商街项目	1101142025R000209	B2 商务用地	69100	183400	2027年
昌平新城东区七期土地一级开发项目南侧住宅用地	1101142025R000180	R2 二类居住用地	85400	153700	2027年
昌平新城东区七期土地一级开发项目北侧住宅用地	1101142025R000193	R2 二类居住用地	118400	165700	2027年
昌平新城东区九期土地一级开发项目住宅用地	1101142025R000168	R2 二类居住用地	42000	84000	2027年
四期商务用地	1101142025R100129	商业金融用地	30300	90900	2028年
昌平新城东区九期土地一级开发项目商业用地	1101142025R000168	B1 商业用地	56000	112000	2028年

## 2) 土地出让单价

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商业地块出让案例较少,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—商业用地

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (万元/m <sup>2</sup> )
1	北京市顺义区顺义新城 0201 街区东风商场片区项目 SY00-0201-116 地块 B1 商业用地	B1	2025-02-26	0.70
2	北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块 B1 商业用地	B1	2021-01-28	0.73

表 5-6 可比地块信息表一居住用地

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (万元/m <sup>2</sup> )
1	北京市昌平区东小口镇贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目 CP02-0405-0001 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2025-10-30	3.20
2	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 B 地块项目 CP01-0601-0077、0078 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2025-06-05	3.00

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。保守预计商业用地出让单价 0.73 万元/平方米；居住用地出让单价 2.5 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 1595111 万元。

表 5-7 项目出让土地收入预测表

		2026 年	2027 年	2028 年	合计
商业	单价为 (万元/平方米)	0.73	0.73	0.73	
	面积 (平方米)	53700	317935.7	202900	



	金额（万元）	39201	232093	148117	419411
住宅	单价为（万元/平方米）	2.5	2.5		
	面积（平方米）	66880	403400		
	金额（万元）	167200	1008500		1175700
	金额（万元）	206401	1240593	148117	1595111

## 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及专项资金计提支出。

### （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（京财资环〔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127608万元。

### （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，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 3625 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，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 79756 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 77747 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 77747 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77747万元。

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316622万元。

**表 5-8 项目支出明细汇总表**

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	市级分享支出	16512	99247	11849	127608
2	农业土地开发资金	580	2484	561	3625
3	国有土地收益基金	10320	62030	7406	79756
4	农田水利建设资金	10060	60468	7219	77747
5	教育资金	10060	60468	7219	77747
6	廉租住房保障资金	10060	60468	7219	77747
合计		57592	345165	41473	444230

### 3. 财务费用

本项目拟使用专项债券709173万元，其中2019年发行268373万元，债券期限5年，融资利率3.31%；2024年发行再融资专项债券268373万元，债券期限3年，融资利率1.95%；2026年计划发行41500万元（其中本批次计划发行16000万元），假设融资利率1.93%（以2025年10月29日前5日3年期财政部公布的国债收益率平均值约1.43%，上浮50BP），债券期限3年；2027年计划发行220000万元，债券期限3年，融资利率1.93%；2028年计划发行179300万元，债券期限3年，融资利率1.93%。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 5-9 应付本息情况表

单位：万元

序号	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 金余额	融资利率	应付利 息	债券本 息
1	2019 年	0	268373	0	268373	3.31%	0	0
2	2020 年	268373	0	0	268373	3.31%	8883	8883
3	2021 年	268373	0	0	268373	3.31%	8883	8883
4	2022 年	268373	0	0	268373	3.31%	8883	8883
5	2023 年	268373	0	0	268373	3.31%	8883	8883
6	2024 年	268373	0	0	268373	3.31%、1.95%	8883	8883
7	2025 年	268373	0	0	268373	1.95%	5233	5233
8	2026 年	268373	41500	0	309873	1.95%、1.93%	5233	5233
9	2027 年	309873	220000	268373	261500	1.95%、1.93%	6034	274407
10	2028 年	261500	179300	0	440800	1.93%	5047	5047
11	2029 年	440800	0	41500	399300	1.93%	8507	50007
12	2030 年	399300	0	220000	179300	1.93%	7706	227706
13	2031 年	179300	0	179300	0	1.93%	3460	182760
合计			709173	709173			85635	794808

综上，本项目债券存续期内本金为 709173 万元，利息为 85635



万元，本息合计为 794808 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 1595111 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 127608 万元，扣除专项资金计提支出 316622 万元，可用于还本付息的资金为 1150881 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 5-10 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益			
	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一、收入	206401	1240593	148117	1595111
1.土地出让收入	206401	1240593	148117	1595111
二、支出	57592	345165	41473	444230
1.上缴市级土地出让收入分享支出	16512	99247	11849	127608
2.专项资金计提支出	41080	245918	29624	316622
三、收益	148809	895428	106644	1150881

## 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	
2019 年	0	0	0	0	是
2020 年	0	0	8883	8883	
2021 年	0	0	8883	8883	
2022 年	0	0	8883	8883	
2023 年	0	0	8883	8883	
2024 年	0	0	8883	8883	
2025 年	0	0	5233	5233	
2026 年	148809	0	5233	5233	
2027 年	895428	268373	6034	274407	
2028 年	106644	0	5047	5047	
2029 年	0	41500	8507	50007	
2030 年	0	220000	7706	227706	
2031 年	0	179300	3460	182760	
合计	1150881	709173	85635	794808	
本息覆盖倍数	1.45				

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.45 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，土地出让收入为后续资金回笼和项目偿债提供了充足、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	1035793	1093337	1150881	1208425	1265969
债券还本付息额	794808	794808	794808	794808	794808
债券本息覆盖率	1.30	1.38	1.45	1.52	1.59

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，从财务角度分析投资具备可行性。

## 七、相关风险提示

本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）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

2026 年 1 月 22 日





91110107MA01J6FL5E



“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多信息。  
各家、许可、照  
件信息。

(副本) (1-1)

名称

称 北京政德会计师事务所(普通合伙)

### 普通合伙企业

执行事务合伙人

仇凌

经营范围

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

**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）





登记机关

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>

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

		证书序号: 0011986	
<b>会计师事务所</b>		<b>说明</b>	
<b>执业证书</b>			
名称:	北京政德会计师事务所（普通合伙）	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。	
首席合伙人:	仇凌	2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，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	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	



 <p>THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS</p> <p>中国注册会计师协会</p> <p>北京政德会计师事务所(普通合伙)</p>	<p>姓名 仇凌</p> <p>Full name</p> <p>性别 男</p> <p>Sex</p> <p>出生日期 1973-04-12</p> <p>Date of birth</p> <p>工作单位 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）</p> <p>Working unit</p> <p>身份证号码 321002730412303</p> <p>Identity card No.</p> 
<p>证书编号: 321000340042</p> <p>No. of Certificate</p> <p>批准注册协会: 江苏省注册会计师协会</p> <p>Authorized Institute of CPAs</p> <p>发证日期: 2014 年 02 月 27 日</p> <p>Date of Issuance</p>	<p>年度检验登记</p> <p>Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。</p> <p>This certificate is valid for another year after this renewal.</p>   <p>仇凌(321000340042)</p> <p>您已通过2015年年检</p> <p>江苏省注册会计师协会</p> <p>仇凌(321000340042)</p> <p>您已通过2016年年检</p> <p>江苏省注册会计师协会</p> <p>年检专用章</p>

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	同意调入 Agree the holder to be transferred to	同意调出 Agree the holder to be transferred from	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 2019年 08月 22日	 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2019年 12月 12日	 转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 年 月 日	 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 年 月 日
10		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	 仇凌(321000340042) 您已通过2019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
6		7	



2025 年年检二维码



仇凌 321000340042

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

		姓名		李婉霞	
		Full name	姓 名	李 婉 霞	
		性别	女		
		Sex	女		
		出生日期	1971-05-18		
		Date of birth	1971-05-18		
		工作单位	山西晋源会计师事务所(普通合伙)		
		Working unit	山西晋源会计师事务所(普通合伙)		
		身份证号码	140202197105183023		
		Identity card No.	140202197105183023		

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: 14020810064  
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	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>2017年2月30日</p>	 <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>2017年8月28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>2017年4月26日</p>	 <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>2017年12月5日</p>

年度检验登记 Annual Renewal Registration	年度检验登记 Annual Renewal Registration
<p>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>	<p>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>
	
<p>2018年4月11日</p>	<p>2019年4月25日</p>

年度检验登记		年度检验登记			
Annual Renewal Registration		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.			
					
姓名：李焕霞 证书编号：140200810064		姓名：李焕霞 证书编号：140200810064			
年	月	日	年	月	日

2025 年年检二维码



李焕霞 140200810064



北京政德会计师事务所(普通合伙)

X

cms.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

北京政德会计师事务所(普通合伙)

2024年

2024-08-27

2023年

2023-08-29

2022年

2022-08-11

2014年

2014-03-21

通过

通过

通过

通过