



2026 年北京市政府专项债券（二期）



顺义区马头庄村剩余地块综合改造



土地一级开发项目



项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 00026 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）  
顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目  
项目收益与融资平衡报告**

政德审字【2026】ZX 第 00026 号

北京市顺义区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券（二期）顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目政府专项债券（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

顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目（以下简称“本项目”）。本项目属于专项债券重点支持的土地储备领域，已纳入顺义区土地储备年度计划。全民所有土地资产管理信息系统中对应的标识码为 1101132024R000037、1101132024R000043、1101132024R000058。

### （二）项目单位

#### 1. 项目单位

本项目专项债券申请项目单位为北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心。项目单位已累计使用土地储备专项债券 157,000 万元，支持项目 2 个，截至 2025 年 12 月底，累计支出专项债券 157,000 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 137,000 万元，截至 2025 年 12 月底累计支出 137,000 万元，支出进度 100%。

表 1-1 北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心基本信息

单位名称	北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	李明君	登记状态	正常
开办资金	1,000 万元	有效期限	2023 年 03 月 22 日至 2028 年 03 月 22 日



经费来源	财政补助
统一社会信用代码	1211000079210056X1
注册地址	北京市顺义区复兴西街9号院
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顺义分局

北京市顺义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，并已纳入全国土地储备机构名录，名录代码为TC110113，符合项目专项债券的主体要求。

## 2. 实施单位

根据《2024年第九期顺义区土地储备开发工作联席会会议纪要》，本项目实施单位为北京顺义大龙城乡建设开发有限公司、北京顺义新城发展有限公司。

表 1-2 北京顺义大龙城乡建设开发有限公司基本信息

单位名称	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司		
法定代表人	张云鹏	登记状态	正常
注册资本	10,000 万元	营业期限	无固定期限
统一社会信用代码	911101131024923257		
注册地址	北京市顺义区府前东街甲2号		
宗旨和业务范围	城市园林绿化施工；房地产开发，商品房销售；承办生活资料消费品市场，北京市顺义区西辛建材市场；机械设备租赁；技术开发、技术服务、技术转让、技术推广；资产管理；投资管理；销售塑钢门窗、花卉、金属材料（不含电石、铁合金）、日用杂品、汽车配件、润滑油；零售建筑材料（不含砂石及砂石制品）、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、五金产品；燃气供热服务；从事房地产经纪业务；出租自有产权的办公用房、商业用房。（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	有限责任公司（法人独资）
控股情况	由北京市顺义区国有资本经营管理有限公司 100%控股

表 1-3 北京顺义新城发展有限公司基本信息

单位名称	北京顺义新城发展有限公司		
负责人	杜井龙	登记状态	正常
注册资本	13,500 万元	营业期限	2007-07-02 至 2027-07-01
统一社会信用代码	91110113664649080F		
注册地址	北京市顺义区马坡镇顺安路 88 号		
宗旨和业务范围	土地开发、房地产开发；投资管理；物业管理；园林绿化服务；专业承包；信息咨询（不含中介服务）。（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	企业		
控股情况	由北京市顺义区国有资本经营管理有限公司 100%控股		

### （三）项目区位

本项目由一期、二期和三期组成，其中：一期项目位于后沙峪镇北部，四至：东至裕翔路（天北路），西至龙道河，南至规划双裕街和安兴街，北至安富街。二期项目位于后沙峪组团 SY00-1801 街区西北部，东至天北路，南至安富街，西至裕乐路，北至友谊南街。三期位于后沙峪镇北部，四至：东至裕翔路（天北路），西至龙道河，南至罗马湖，北至安兴街、双裕街。

### （四）项目建设期

本项目 2024 年开始前期工作，2025 年正式开始实施，属于在建工程项目，计划于 2027 年完成。项目采用整体滚动开发方式分期实施，预计整体开发周期为 2 年，其中一期二期用地预计 2026 年达到供地条件、三期用地预计于 2027 年达到供地条件。

### （五）项目立项审批

1. 立项审批。2025年3月10日，北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目一期项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕161号），总投资164,845万元，原则上同意该项目的实施。2025年3月19日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕169号），总投资44,649万元，原则上同意该项目的实施。2025年4月1日，北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目三期项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕200号），总投资52,481万元，原则上同意该项目的实施。

以上三个立项批复总投资合计261,975万元。

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下发的《关于顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目一期项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目规划建设规模及内容：329,100 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、商业、教育及公用设施等。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下发的《关于审批顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期项目建议书（代可行性研究报告）的批复》。本项目规划建设规模及内容：建筑控制规模约为 158,200 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套等。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下发《关于顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目三期项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕200 号）规划建设规模及内容：建筑控制规模约为 173,000 平方米（不含地下面积），建设内容为商业设施配套等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

表 1-4 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
顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目一期	（京发改（审）〔2025〕161 号）	建设内容为住宅、商业、教育及公用设施等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑控制规模为 329100 平方米（不含地下面积）	164,845 万元



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
顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期	(京发改(审)〔2025〕169号)	建设内容为住宅及配套等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑控制规模约为158200平方米(不含地下面积)	44,649 万元
顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目三期	(京发改(审)〔2025〕200号)	建设内容为商业设施配套等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑控制规模约为173000平方米(不含地下面积)	52,481 万元
-	-	合计	-	261,975 万元

### (七) 项目投资概况

本项目总投资 261,975 万元，其中：工程费用 24,667 万元，占比 9.42%；工程建设其他费用 212,749 万元，占比 81.21%；预备费用 15,764 万元，占比 6.01%；建设期利息 8,795 万元，占比 3.36%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

表 1-5 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	24667	212749	15764	8795	0	261975
占比	9.42%	81.21%	6.01%	3.36%	0.00%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 52,475 万元，占比 20%；专项债券资金 209,500 万元，占比 80%。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

本项目拟使用专项债券 209,500 万元，截至 2025 年 6 月 27 日本项目已发行专项债 137,000 万元，债券期限 3 年，中标利率为 1.45%；2026 年申请专项债 36,100 万元，债券期限为 3 年，假设融资利率 1.93%（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 之后为 1.93%）；后续 2027 年申请专项债 36,400 万元，债券期限为 3 年，假设融资利率 1.93%，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 2-1 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
2025 年	0	137,000	0	137,000	0	0
2026 年	137,000	36,100	0	173,100	1,987	1,987
2027 年	173,100	36,400	0	209,500	2,684	2,684
2028 年	209,500	0	137,000	72,500	3,387	3,387
2029 年	72,500	0	36,100	36,400	1,400	37,500
2030 年	36,400	0	36,400	0	703	37,103
合计	-	209,500	209,500	-	10,161	219,661

综上，本项目拟申请债券本金为 209,500 万元，债券利息为 10,161 万元，本息合计为 219,661 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 261,975 万元，其中：工程费用 24,667 万元，占比 9.42%；工程建设其他费用 212,749 万元，占比 81.21%；预备费用 15,764 万元，占比 6.01%；建设期利息 8,795 万元，占比 3.36%；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
一	工程费用	-	-	-	-	-	是	-	-	-
(一)	市政基础设施 建设费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	道路及随路 管线工程费	23,808	-	-	-	23,808	-	延米	6802	3.5 万元 /延米
2	场地平整费	859	-	-	-	859	-	-	-	-
工程费用小计		24,667	-	-	-	24,667	-	-	-	-
二	其他费用	-	-	-	-	-	是	-	-	-
1	前期费用	-	-	-	6,761	6,761	-	-	-	-
1.1	实施方案编 制费	-	-	-	147	147	-	-	-	-
1.2	项目建议书 （代可研） 编制费	-	-	-	245	245	-	-	-	-
1.3	用地普测及 拔地钉桩费	-	-	-	218	218	-	-	-	-
1.4	权属审查及 勘测定界费	-	-	-	218	218	-	-	-	-
1.5	验收测绘费	-	-	-	219	219	-	-	-	-
1.6	地质灾害评 估费	-	-	-	24	24	-	-	-	-

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
1.7	交通影响报 告编制费	-	-	-	102	102	-	-	-	-
1.8	噪声污染评 估费	-	-	-	218	218	-	-	-	-
1.9	考古勘探及 发掘费	-	-	-	4,079	4,079	-	-	-	-
1.9.1	考古勘探费	-	-	-	873	873	-	-	-	-
1.9.2	考古发掘费	-	-	-	1,093	1,093	-	-	-	-
1.9.3	考古土方清 运费	-	-	-	2,113	2,113	-	-	-	-
1.10	涉水事项论 证费	-	-	-	490	490	-	-	-	-
1.11	占用林地可 研编制费	-	-	-	193	193	-	-	-	-
1.12	规划综合实 施方案编制 费	-	-	-	314	314	-	-	-	-
1.13	电磁检测费	-	-	-	109	109	-	-	-	-
1.14	土地污染调 查费	-	-	-	185	185	-	-	-	-
2	征地补偿费	-	-	-	98,596	98,596	-	-	-	-
2.1	区片综合地 价	-	-	-	45,797	45,797	-	亩	1,635 .85	28 万元/ 亩
2.2	人员转非安 置费（社会 保障费用）	-	-	-	32,763	32,763	-	-	-	-
2.2.1	马头庄村分 摊成本	-	-	-	18,464	18,464	-	-	-	-
2.2.2	罗各庄村劳 动力	-	-	-	4,494	4,494	-	-	-	-
2.2.3	罗各庄村超 转人员	-	-	-	9,805	9,805	-	-	-	-
2.3	青苗和其他 地上附着物	-	-	-	4,566	4,566	-	亩	1,304 .35	3.5 万元 /亩
2.4	征地税费	-	-	-	15,297	15,297	-	-	-	-
2.4.1	耕地开垦费	-	-	-	2,834	2,834	-	-	-	-
2.4.2	耕地占用税	-	-	-	2,974	2,974	-	公顷	70.80 87	42 元/平 方米

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
2.4.3	森林植被恢复费	-	-	-	9,488	9,488	-	公顷	52.71	180 元/ 平方米
2.5	其他	-	-	-	173	173	-	-	-	-
2.5.1	社会稳定性 风险评估报 告编制费	-	-	-	173	173	-	-	-	-
3	拆迁补偿费	-	-	-	101,692	101,692	-	-	-	-
3.1	宅基地拆迁 补偿费用	-	-	-	12,822	12,822	-	-	-	-
3.1.1	区位补偿费	-	-	-	6,363	6,363	-	-	-	-
3.1.2	房屋重置成 新价及附属 物补偿	-	-	-	1,890	1,890	-	-	-	-
3.1.3	停产停业损 失补偿	-	-	-	189	189	-	-	-	-
3.1.4	搬家补偿	-	-	-	7	7	-	-	-	-
3.1.5	设备迁移补 偿	-	-	-	9	9	-	-	-	-
3.1.6	临时安置补 偿	-	-	-	42	42	-	-	-	-
3.1.7	住房差额补 偿	-	-	-	0	0	-	-	-	-
3.1.8	综合补助 1	-	-	-	1,273	1,273	-	-	-	-
3.1.9	综合补助 2	-	-	-	256	256	-	-	-	-
3.1.1	提前搬家奖	-	-	-	1,806	1,806	-	-	-	-
3.1.11	工程配合奖	-	-	-	420	420	-	-	-	-
3.1.12	空地奖	-	-	-	147	147	-	-	-	-
3.1.13	遏制违建奖	-	-	-	420	420	-	-	-	-
3.2	集体非住宅 拆迁补偿补 助费	-	-	-	56,949	56,949	-	-	-	-
3.2.1	房屋重置成 新价及装修 附属物补偿	-	-	-	28,187	28,187	-	平方 米	93958 .64	3000 元/ 平方米
3.2.2	搬迁补助费	-	-	-	470	470	-	平方 米	93958 .64	50 元/平 方米



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
3.2.3	停产停业损失的补偿与补助	-	-	-	11,473	11,473	-	平方米	93958.64	1500 元/平方米
3.2.4	集体土地使用权补助费	-	-	-	5,147	5,147	-	平方米	17,1560.5	300 元/平方米
3.2.5	集体建设用地房屋所有权补助费	-	-	-	1,695	1,695	-	平方米	56,526.64	300 元/平方米
3.2.6	无法恢复使用设备补偿	-	-	-	5,500	5,500	-	-	-	-
3.2.7	移机补偿费	-	-	-	89	89	-	个	131	6755 元/平方米
3.2.8	集体土地坟墓迁移补助费	-	-	-	480	480	-	-	-	-
3.2.9	空地补助	-	-	-	540	540	-	平方米	119,745.86	45 元/平方米
3.2.1	提前搬迁奖	-	-	-	3,368	3,368	-	万元	33,687	10%
3.3	外购安置房损益	-	-	-	9,275	9,275	-	-	-	-
3.4	拆迁相关费用	-	-	-	18,586	18,586	-	-	-	-
3.4.1	房屋拆迁服务费	-	-	-	743	743	-	万元	74,336	1%
3.4.2	房屋拆迁评估费	-	-	-	465	465	-	万元	46,506	1%
3.4.3	拆除清运费	-	-	-	1,813	1,813	-	平方米	10,0257.64	180 元/平方米
3.4.4	树木伐移费	-	-	-	15,565	15,565	-	平方米	778,246	200 元/平方米
3.5	市政、公共设施拆迁修改费	-	-	-	4,060	4,060	-	-	-	-
4	市政基础设施建设费和其他费用	-	-	-	2,389	2,389	-	-	-	-

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
5	其他费用	-	-	-	3,311	3,311	-	-	-	-
5.1	环境保护税	-	-	-	539	539	-	-	-	-
5.2	围墙围挡建设费	-	-	-	944	944	-	平方米	34,982	270元/延米
5.3	防尘网铺设费	-	-	-	257	257	-	公顷	109.0187	0.85元/平方米/年
5.4	场地看护费	-	-	-	906	906	-	人	624	4500元/人
5.5	防火除草费	-	-	-	364	364	-	公顷	109.0187	1.20元/平方米
5.6	土壤剥离费	-	-	-	209	209	-	-	-	-
5.7	律师费	-	-	-	78	78	-	-	-	-
5.8	印花税	-	-	-	14	14	-	-	-	-
其他费用小计		-	-	-	212,749	212,749	-	-	-	-
三	基本预备费用	-	-	-	15,764	15,764	-	-	-	-
1	征地不可预见费	-	-	-	4,722	4,722	-	万元	94,439	5%
2	拆迁不可预见费	-	-	-	10,169	10,169	-	万元	101,691	10%
3	市政基础设施建设费预备费	-	-	-	873	873	-	-	-	-
四	工程建设投资	-	-	-	253,180	253,180	-	-	-	-
五	建设期利息	-	-	-	8,795	8,795	-	-	-	-
六	铺底流动资金	-	-	-	0	0	-	-	-	-
项目总投资合计		-	-	-	-	261,975	-	-	-	-

## （二）项目资金筹措

本项目预计总投资 261,975 万元，项目资金筹措方式为财政资金及专项债券资金。其中计划使用财政资金 52,475 万元，占比 20%；专项债券资金 209,500 万元，占比 80%。资金合计 261,975 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	合计	各类型占比
财政资金	141	1,987	50,347	52,475	20.00%
专项债券	137,000	36,100	36,400	209,500	80.00%
合计	137,141	38,087	86,747	261,975	100.00%
分年度占比	52.35%	14.54%	33.11%	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 1,111,600 万元，主要包括：  
预期土地出让收入 1,111,600 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	1,111,600
合计	-	1,111,600

#### （1）土地市场

通过调查顺义区近年居住类及商业用地成交案例，根据项目区位和自身因素不同，在不配建其他保障性住房的前提下，居住类土地成交价格基本在 2.3 万—2.9 万元/平方米之间，商办类土地成交两宗，成交价格为 0.93 万元/平方米和 0.70 万元/平方米。

表 5-4 可参考的土地成交情况表

单位：元/m<sup>2</sup>

序号	宗地名称	宗地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	成交楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	用地性质	成交日期
----	------	------	------------------------	--------------------------	----------	----------------------------	------	------



序号	宗地名称	宗地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	成交楼面 单价(元/ m <sup>2</sup> )	用地性质	成交日期
1	北京市顺义区顺义新城第19街区19-69地块二类居住用地	顺义区顺义新城	31,562	56,812	165,600	29,149	R2 二类居住用地	2023/6/1
2	北京市顺义区顺义新城第20街区SY00-0020-6001地块二类居住用地	顺义区顺义新城第20街区	34,099	61,379	173,075	28,198	R2 二类居住用地	2023/6/1
3	北京市顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目 SY00-1801-0104、0105、0106、0107地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A334 托幼用地	顺义区后沙峪镇	171,090.53	185,880	432,000	23,241	R2 二类居住用地、A334 托幼用地、B1 商业用地	2024/9/12
4	北京市顺义区顺义新城 0201 街区东风商场片区项目 SY00-0201-093、096 地块 R2 二类居住用地、SY00-0201-086 地块 A334	顺义区胜利街道	77,269.84	133,976.35	260,000	19,406	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2025/2/26
5	北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目 SY00-2801-0149 地块 B4 综合性商业金融服务用地	顺义区天竺镇	21,155	31,732.11	29,600	9,328	B4 综合性商业金融服务用地	2024/7/22
6	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	顺义区胜利街道	54,036.49	81,054.74	56,400	6,958	B1 商业用地	2025-02-26

## （2）土地出让单价

住宅用地出让单价：综合考虑北京市顺义区近年的居住用地出

让价，共选取顺义区近年成交的 4 个纯居住用地地块出让样本，以 4 个样本的加权平均单价 24,999 元/m<sup>2</sup>为参考单价，结合近年顺义区地块成交情况，本次预计时不考虑 GDP 上涨趋势并出于谨慎原则，保守假设本方案以 22,416-24,900 元/m<sup>2</sup>预测本项目的居住用地出让收入。

商业用地出让单价：商业用地出让价格选取顺义区近年成交的 2 个地块作为样本，以 2 个样本的加权平均单价 8,143 元/m<sup>2</sup>为参考单价，保守假设本方案以 8,000 元/m<sup>2</sup>预测本项目的商业用地出让收入。

### （3）土地出让计划

表 5-5 一期项目土地出让计划表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	预计出让年份
SY00-1801-0903-01	S5	加油加气站用地	0.24	0.07	2026 年
SY00-1801-1001-01	R2	二类居住用地	2.49	2.74	2026 年
SY00-1801-1001-03	R2	二类居住用地	2.29	2.52	2026 年
SY00-1801-1001-04	R2	二类居住用地	2.53	2.79	2026 年
SY00-1801-1004-01	R2	二类居住用地	2.11	2.32	2026 年
SY00-1801-1004-02	R2	二类居住用地	2.34	2.58	2026 年
SY00-1801-1004-03	R2	二类居住用地	1.74	1.92	2026 年
SY00-1801-1004-04	R2	二类居住用地	1.97	2.16	2026 年
SY00-1801-1101-01	R2	二类居住用地	3.69	4.79	2026 年
SY00-1801-1101-02	B1	商业用地	1.78	2.68	2026 年
SY00-1801-1101-04	R2	二类居住用地	3.11	4.04	2026 年

表 5-6 二期项目土地出让计划表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	预计出让年份
SY00-1801-0501	R2	二类居住用地	2.61	3.39	2026 年

SY00-1801-0502	R2	二类居住用地	2.97	3.86	2026 年
SY00-1801-0503	R2	二类居住用地	2.69	3.50	2026 年
SY00-1801-0504	R2	二类居住用地	2.65	3.45	2026 年

表 5-7 三期项目土地出让计划表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模(万 平方米)	预计出让 年份
SY00-1801-1104-01	B1	商业用地	2.83	4.25	2027 年
SY00-1801-1104-02	B1	商业用地	2.34	3.51	2027 年
SY00-1801-1104-03	B1	商业用地	2.84	4.26	2027 年
SY00-1801-1501-02	B1	商业用地	2.00	4.00	2027 年

## (4) 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 1,111,600 万元。

表 5-8 土地出让收入

单位：万元

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	预计 出让年 份	预计出让 单价(元/ 平方米)	出让收入 (万元)	备注
一期								
SY00-1801-0903-01	S5	加油加气站用地	0.24	0.07	2026 年	8,000	1,920	2023 年 2 月 10 日发布《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(试行)》在计算该地块土地总价时,地块容积率按 1.0 计算。
SY00-1801-1001-01	R2	二类居住用地	2.49	2.74	2026 年	24,000	65,760	-
SY00-1801-1001-03	R2	二类居住用地	2.29	2.52	2026 年	24,000	60,480	-
SY00-1801-1001-04	R2	二类居住用地	2.53	2.79	2026 年	24,000	66,960	-
SY00-1801-1004-01	R2	二类居住用地	2.11	2.32	2026 年	24,000	55,680	-
SY00-1801-1004-02	R2	二类居住用地	2.34	2.58	2026 年	24,000	61,920	-
SY00-1801-1004-03	R2	二类居住用地	1.74	1.92	2026 年	24,000	46,080	-
SY00-1801-1004-04	R2	二类居住用地	1.97	2.16	2026 年	24,000	51,840	-
SY00-1801-1101-01	R2	二类居住用地	3.69	4.79	2026 年	24,000	114,960	-
SY00-1801-1101-02	B1	商业用地	1.78	2.68	2026 年	8,000	21,440	-
SY00-1801-1101-04	R2	二类居住用地	3.11	4.04	2026 年	24,000	96,960	-



地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	预计出让年份	预计出让单价（元/平方米）	出让收入（万元）	备注
一期								
二期								
SY00-1801-0501	R2	二类居住用地	2.61	3.39	2026 年	24,000	81,360	-
SY00-1801-0502	R2	二类居住用地	2.97	3.86	2026 年	22,416	86,526	-
SY00-1801-0503	R2	二类居住用地	2.69	3.5	2026 年	24,471	85,649	-
SY00-1801-0504	R2	二类居住用地	2.65	3.45	2026 年	24,900	85,905	-
三期								
SY00-1801-1104-01	B1	商业用地	2.83	4.25	2027 年	8,000	34,000	-
SY00-1801-1104-02	B1	商业用地	2.34	3.51	2027 年	8,000	28,080	-
SY00-1801-1104-03	B1	商业用地	2.84	4.26	2027 年	8,000	34,080	-
SY00-1801-1501-02	B1	商业用地	2	4	2027 年	8,000	32,000	-
合计	-	-	-	-	-	-	1,111,600	-

（5）土地分年度出让收入

本项目预计可收到的土地出让收入为 1,111,600 万元。

表 5-9 土地出让收入预测表

单位：万元

类别	分年度土地出让收入		
	2027 年	2028 年	合计
一、收入	983,440	128,160	1,111,600
1.1 土地出让收入	983,440	128,160	1,111,600

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，考虑政府收益留存、相关基金计提和由区财政统筹使用土地出让收入，共计 841,825 万元。

（1）政府留存收益

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 88,928 万元。

## （2）相关基金计提

### 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，顺义区土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/平方米，农业土地开发资金按出让土地的用地面积\* 65 元/平方米\*15%进行计提。则本项目的农业土地开发资金为 441 万元，即：

农业土地开发资金=65 元/平方米\*45.22 万平方米\*15%=441 万元

### 2) 农田水利建设资金和教育资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金

参考《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）、《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）、《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定及区域实际情况，顺义区的农田水利建设资金和教育资金计提、国有土地收益基金、廉租住房保障资金比例

约占区级土地出让收入的 3%，因此农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金和廉租住房保障资金共计 30,680 万元。

农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金和廉租住房保障资金=(土地出让收入-政府留存收益)\*3%=(1,111,600-88,928)\*3%=30,680 万元

### (3) 由区财政统筹使用土地出让收入

(扣减) 由区财政统筹使用土地出让收入，随着土地入市逐步扣除，扣除金额预计 721,776 万元。由区财政统筹使用的地块收入情况如表 5-1 所示。

表 5-10 由区财政统筹使用的地块收入情况表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模(万平方米)	预计出让 年份
SY00-1801-0903-01	S5	加油加气站用地	0.24	0.07(计算地块出让总价时容积率按 1.0 计算,建筑面积为 0.24 万平方米)	2026 年
SY00-1801-1001-01	R2	二类居住用地	2.49	2.74	2026 年
SY00-1801-1001-03	R2	二类居住用地	2.29	2.52	2026 年
SY00-1801-1001-04	R2	二类居住用地	2.53	2.79	2026 年
SY00-1801-1004-01	R2	二类居住用地	2.11	2.32	2026 年
SY00-1801-1004-02	R2	二类居住用地	2.34	2.58	2026 年
SY00-1801-1004-03	R2	二类居住用地	1.74	1.92	2026 年
SY00-1801-1004-04	R2	二类居住用地	1.97	2.16	2026 年
SY00-1801-1101-01	R2	二类居住用地	3.69	4.79	2026 年
SY00-1801-1101-04	R2	二类居住用地	3.11	4.04	2026 年
SY00-1801-0502	R2	二类居住用地	2.97	3.86	2026 年
SY00-1801-1104-01	B1	商业用地	2.83	4.25	2027 年
SY00-1801-1104-03	B1	商业用地	2.84	4.26	2027 年
SY00-1801-1501-02	B1	商业用地	2	4	2027 年

### (4) 成本支出合计



综上，政府留存收益、相关基金计提和由区财政统筹使用土地出让收入合计 841,825 万元。

表 5-11 项目年度成本支出表

单位：万元

类别	项目分年度支出		
	2027 年	2028 年	合计
二、支出	738,701	103,124	841,825
2.1 政府收益留存计提(土地出让收入 8%)	78,675	10,253	88,928
2.2 相关基金计提	27,486	3,635	31,121
2.3 (扣减) 由区财政统筹使用土地出让收入	632,540	89,236	721,776

### 3. 财务费用

本项目拟使用专项债券 209,500 万元，截至 2025 年 6 月 27 日本项目已发行专项债 137,000 万元，债券期限 3 年，中标利率为 1.45%；2026 年申请专项债 36,100 万元，债券期限为 3 年，假设融资利率 1.93%（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 之后为 1.93%）；后续 2027 年申请专项债 36,400 万元，债券期限为 3 年，假设融资利率 1.93%，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：

表 5-12 分年度应付本息情况表

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
2025 年	0	137,000	0	137,000	0	0
2026 年	137,000	36,100	0	173,100	1,987	1,987

2027 年	173,100	36,400	0	209,500	2,684	2,684
2028 年	209,500	0	137,000	72,500	3,387	140,387
2029 年	72,500	0	36,100	36,400	1,400	37,500
2030 年	36,400	0	36,400	0	703	37,103
合计	-	209,500	209,500	-	10,161	219,661

综上，本项目拟申请债券本金为 209,500 万元，债券利息为 10,161 万元，本息合计为 219,661 万元。

#### 4. 项目净收益分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目预计可收到的土地出让净收益为 269,775 万元。项目分年度收益表如下表：

表 5-13 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益		
	2027 年	2028 年	合计
一、收入	983,440	128,160	1,111,600
1.1 土地出让收入	983,440	128,160	1,111,600
二、支出	738,701	103,124	841,825
2.1 政府收益留存计提(土地出让收入 8%)	78,675	10,253	88,928
2.2 相关基金计提	27,486	3,635	31,121
2.2 (扣减) 由区财政统筹使用土地出让收入	632,540	89,236	721,776
三、收益	244,739	25,036	269,775

## 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净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	年度可持平
----	------	----	-------

		到期本金	到期利息	本息合计	衡
2025 年	-	-	-	-	是
2026 年	-	-	1,987	1,987	
2027 年	244,739	-	2,684	2,684	
2028 年	25,036	137,000	3,387	140,387	
2029 年	-	36,100	1,400	37,500	
2030 年	-	36,400	703	37,103	
合计	269,775	209,500	10,161	219,661	是
本息覆盖倍数		北京政德会计师事务所(普通合伙) 1.23			

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.23 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项目净收益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		
	-5%	0%	5%
项目净收益	256,286	269,775	283,264
债券还本付息额	219,661	219,661	219,661
债券本息覆盖率	1.17	1.23	1.29



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

顺义区马头庄村剩余地块综合改造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: 付凌



中国注册会计师: 李焕霞



2026年1月21日

统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E		营业执照 (副本) (1-1)		扫描二维码 “国家企业信用信息公示系统” 了解更多登记、备案、许可、监管信息	
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	登记机关 石景山区市场监督管理局 2022年06月13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		
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：财务咨询；税务服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询。（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。）				

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。  
国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>  
国家市场监督管理总局监制



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



## 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）

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





<p>THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会</p>	<p>姓名 仇凌 Full name 性别 男 Sex 出生日期 1973-04-12 Date of birth 工作单位 扬州平峰联合会计师事务所（普通合伙） Working unit 身份证号 8 Identity card N</p>
	<p>北京政德会计师事务所(普通合伙)</p>
<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</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>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</p>	
<p>仇凌(321000340042) 您已通过2016年年检 江苏省注册会计师协会</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		同意调出 Agree the holder to be transferred from	
		<p>事务所 CPAs</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 /y /m /d</p>	
同意调入 Agree the holder to be transferred to		同意调入 Agree the holder to be transferred to	
		<p>事务所 CPAs</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 /y /m /d</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2019年年检 江苏省注册会计师协会</p>		 <p>姓名：仇凌 证书编号：321000340042</p> <p>年 月 日 /y /m /d</p>	



2025 年年检二维码



仇凌 321000340042



×

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

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	

		李紫霞	
		山西政德会计师事务所（普通合伙）	
姓 Full name	名	姓	名
性 Sex	别	性	别
出生 Date of birth	日期	出生	日期
工作 Working unit	单位	工作	单位
身份 Identity card No	证号	身份	证号
			
注册编号: No. of Certificate		140J00810061	
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	
			
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.	



<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</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>2017年3月30日</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <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>12</p>	<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</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</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> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</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> <p>13</p>
<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</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>2017年7月1日</p> <p>6</p>	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</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>2019年4月25日</p> <p>7</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

×

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	