



2026年北京市政府专项债券（四期）

昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX第00024号

（此报告经会计师事务所审核，会计师事务所对报告内容的真实性、准确性、完整性负责）

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（四期）**  
**昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目**  
**项目收益与融资平衡报告**

政德审字【2026】ZX 第 00024 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（四期）昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目政府专项债券（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

昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的市政和产业园区基础领域项目。未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本项目在土地资产管理系统中对应的标识码为 1101142025W000406、1101142025W000379、1101142025W000350、1101142025W000340、1101142025W000367、1101142024W000266、1101142024W000266、1101142024W000266-1、1101142023W000216、1101142023R000464。

### （二）项目单位

项目单位包括北京未来科学城发展集团有限公司，北京未来科学城置汇建设有限公司，北京市昌平房地产开发有限责任公司，北京振邦承基开发建设有限公司，北京恒银房地产开发有限公司，北京未来科学城置地有限公司均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项目主体要求。

表 1-1 项目单位基本信息一览表



## 北京未来科学城发展集团有限公司基本信息

单位名称	北京未来科学城发展集团有限公司		
法定代表人	邱勇	成立日期	2009 年 08 月 21 日
注册资本	737,233.40 万元	营业期限	2009-08-21 至 2059-08-20
统一社会信用代码	91110000693243098K		
注册地址	北京市昌平区未来科学城滨河大道 3 号院 6 号楼 707 室		
经营范围	房地产开发、土地开发、施工总承包、专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；技术进出口、货物进出口、代理进出口。（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持股比例 86.0606% 北京昌鑫建设投资有限公司持股比例 8.785% 北京铭嘉房地产开发有限公司持股比例 5.1544%		

## 北京未来科学城置汇建设有限公司基本信息

单位名称	北京未来科学城置汇建设有限公司		
法定代表人	周振军	成立日期	2017 年 2 月 10 日
注册资本	580,000 万元	营业期限	2017-02-10 至 2067-02-09
统一社会信用代码	91110114MA00BR1E11		
注册地址	北京市昌平区沙河镇人民政府南楼 2 层 207 房间		
经营范围	施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；出租商业用房、办公用房。（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	其他有限责任公司		
股东及持股比例	北京未来科学城发展集团有限公司持股比例 77.5862% 北京未来科学城投资有限公司持股比例 22.4138%		

## 北京市昌平房地产开发有限责任公司基本信息

单位名称	北京市昌平房地产开发有限责任公司		
法定代表人	李小丽	成立日期	1987 年 5 月 21 日
注册资本	243,502.22 万元	营业期限	2014-05-26 至 2064-05-25
统一社会信用代码	91110114102625626E		
注册地址	北京市昌平区城区镇东环路 99 号		



<b>经营范围</b>	房地产开发；销售商品房；从事房地产经纪业务；普通货运（限分支机构经营）；技术服务。（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。）
<b>单位类型</b>	有限责任公司（法人独资）
<b>股东及持股比例</b>	北京昌鑫建设投资有限公司持股比例 100.00%

## 北京振邦承基开发建设有限公司基本信息

<b>单位名称</b>	北京振邦承基开发建设有限公司		
<b>法定代表人</b>	王柱宏	<b>成立日期</b>	2006 年 5 月 12 日
<b>注册资本</b>	35639.226456 万元	<b>营业期限</b>	2006-05-12 至 2056-05-11
<b>统一社会信用代码</b>	91110114788609224Q		
<b>注册地址</b>	北京市昌平区沙河镇创新基地园区昆仑西路与黄河南街交叉口路南		
<b>经营范围</b>	房地产开发；施工总承包；销售商品房；技术咨询、技术开发、技术服务、技术培训。（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。）		
<b>单位类型</b>	其他有限责任公司		
<b>股东及持股比例</b>	北京未来科学城发展集团有限公司持股比例 56.1179%；北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会持股比例 43.8821%		

## 北京恒银房地产开发有限公司基本信息

<b>单位名称</b>	北京恒银房地产开发有限公司		
<b>法定代表人</b>	张昊	<b>成立日期</b>	2001 年 1 月 18 日
<b>注册资本</b>	5,000 万元	<b>营业期限</b>	2001-01-18 至 2061-01-17
<b>统一社会信用代码</b>	91110114722618697Y		
<b>注册地址</b>	北京市昌平区北七家镇海鹈落村民委员会院内平房		
<b>经营范围</b>	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；家居装饰；对房地产、建筑项目、商业、餐饮娱乐业、高新技术的投资管理；销售建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品、机械电器设备；技术开发、技术转让、技术服务、技术培训；人才培养；组织科技文化交流活动（演出除外）；承办展览展示会。（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。）		
<b>单位类型</b>	有限责任公司（法人独资）		
<b>股东及持股比例</b>	深圳市祥华置业发展有限公司持股比例 100%		

## 北京未来科学城置地有限公司基本信息

单位名称	北京未来科学城置地有限公司		
法定代表人	田欣欣	成立日期	2008 年 8 月 27 日
注册资本	46,766 万元	营业期限	2008-08-27 至 2058-08-26
统一社会信用代码	91110114679623318N		
注册地址	北京市昌平区未来科学城滨河大道 3 号院 6 号 406 室		
经营范围	施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；技术开发、技术服务。（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	其他有限责任公司		
股东及持股比例	北京未来科学城发展集团有限公司持股比例 91.4468% 北京市昌平小汤山镇农工商联合企业公司持股比例 6.4149% 北京兴寿科技开发中心持股比例 2.1383%		

## （三）项目区位

本项目建设地点位于北京市昌平区。本项目四至分别是：北至北六环，南至回南北路，西至京新高速，东至京承高速。

## （四）项目建设期

本项目已于 2012 年开始实施，属于在建工程项目，计划于 2026 年底完成。

## （五）项目立项审批

1. 立项审批。2023 年 4 月 27 日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区北七家镇歇甲庄村定向安置房项目重新核准的批复》（京发改〔核〕〔2023〕64 号）、《北京市昌平区发展和改革委员会关于昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目核准的批复》（京昌平发改〔核〕〔2020〕22 号）、《北京

市昌平区发展和改革委员会关于昌平区回龙观国际信息产业基地二期（二）地块土地一级开发项目核准的批复》（京昌平发改〔核〕〔2020〕23号）、《北京市发展和改革委员会关于昌平区创新基地C-23、C-27-1地块定向安置房项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2021〕64号）、《北京市发展和改革委员会关于昌平区北七家镇歇甲庄村定向安置房项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2020〕237号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于申请将香山一期安置房（正白旗地块）等9个定向安置房项目纳入“一会三函”试点项目信息管理系统的函》（京建函〔2021〕161号）、《北京市昌平区发展和改革委员会关于昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期）项目核准的批复》（京昌平发改〔核〕〔2022〕25号）、《北京市昌平区发展和改革委员会关于昌平区北七家工业园区土地一级开发（二期）项目核准的批复》（京昌平发改〔核〕〔2022〕26号）、《关于昌平区沙河镇巩华城2#地东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〔2011〕338号）、《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇巩华城2#地东土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）延期的批复》（京发改〔2013〕447号）、《关于昌平区沙河镇巩华城2#地西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〔2011〕335号）、《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇巩华城2#地西土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）延期的批复》（京发改〔2013〕458



号）、《关于昌平区沙河镇巩华城 3 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〔2011〕740 号）、《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇巩华城 3 号地土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕899 号）、《关于昌平区沙河镇巩华城 7-1#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〔2011〕1084 号）、《关于昌平区沙河镇巩华城 7-2#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〔2011〕1062 号）、《关于昌平区沙河镇巩华城 8#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〔2011〕1070 号）、《关于昌平区沙河镇规划北区 D4-D8/D11-D15#地块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〔2011〕332 号）、《关于昌平区沙河巩华城及北区 D16 地块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〔2012〕980 号）、《关于昌平区沙河镇规划北区 G1-G9#地块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〔2011〕330 号）、《关于昌平区沙河镇规划北区 G10、G11、G12、H3#地块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〔2011〕345 号）、《关于昌平区沙河镇规划北区 L1-L7 丽春湖土地一级开发建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2011〕341 号）、《关于昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2012〕579 号）、《北京市规划和自然资源委员会昌平分局

关于昌平区北七家镇平坊村“三定三限三结合”定向安置房项目用地相关意见及设计方案审查意见的函》（2020规自〔昌〕审改试点函字 0001号）、《北京市发展和改革委员会关于昌平北七家镇平坊村“三定三限三结合”定向安置房项目建设项目前期工作函》（京发改〔前期〕〔2020〕30号）、《北京市发展和改革委员会关于昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目重新核准的批复》（京发改〔核〕〔2019〕168号）。

2. 用地审批。《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区创新基地 C-23、C-27-1 地块按照“三定三限三结合”原则建设定向安置房有关事宜的请示》及《北京市人民政府公文批办单》（京规自文〔2022〕414号）、《北京市昌平区人民政府关于报审昌平区创新基地 C-23、C-27-1 地块“三定三限三结合”定向安置房项目原则暨详细方案的函》（昌政函〔2020〕186号）、《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区创新基地 C-23、C-27-1 地块定向安置房项目设计方案审查意见的函》（2021规自〔昌〕审改试点函字 0003号）、《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区北七家镇歇甲庄村定向安置房项目用地相关意见及设计方案审查意见的函》（2021规自〔昌〕审改试点函字 0004号）。

3. 环评批复。2010年11月17日，北京市环境保护局下发《关于昌平区北七家中心起步区暨海鹳落新村建设土地一级开发项目一、二期环境保护意见的函》。2011年4月25日，北京市环境保护局

下发《关于昌平新城沙河组团西北部地区 C-27 地块定向安置房项目能开发环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕165 号）。

4. 施工许可。《施工登记意见函》（2021 施〔昌〕意字 006 号）、《施工登记意见函》（2021 施〔昌〕意字 009 号）、《施工登记意见函》（2020 施〔昌〕意字 009 号）、《施工登记意见函》（2021 施〔昌〕意字 007 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《北京市规划和自然资源委员会关于委员会关于昌平县城 CP00-1806-0001 等地块控制性详细规划的批复》《北京市规划委员会关于昌平区 CP00-1803、CP00-1805 街区控制性详细规划（深化方案）同意备案的函》及《昌平分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》，本项目四至范围为：北至北六环，南至回南北路，西至京新高速，东至京承高速。项目规划总用地面积约 170.6 平方公里，规划总建设用地约 87.2 平方公里，规划总建筑规模约 7,101 万平方米，常住人口 69 万人。本项目已于 2012 年开始实施，计划于 2026 年底完成。

项目实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁，安置房建设、道路、绿化、灯杆等市政基础设施建设和未来科学城产业园区范围内的基础配套设



施建设。所涉项目情况如下：

### 1. 歇甲庄村项目

本项目征地范围占地面积 192.77 公顷，其中集体土地约 164 公顷。项目范围内地上物主要有宅基地 439 宗，建筑面积约 13.23 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）；集体非宅建筑面积约 82.54 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）。项目范围涉及人口约 2,631 人，其中城镇人口 748 人，农业人口 1,883 人。本项目销售安置房面积 12.87 万平方米，出租停车位 7863 个，出租配套商业 9,844.1 平方米，管理安置房面积 621,255.87 平方米，维护绿地面积 19,763 平方米，维护道路面积 13,922 平方米。

### 2. 创新基地 C-23 等地块项目

本项目征地范围占地面积 29.70 公顷，全部为集体用地，其中建设用地 13.80 公顷，代征道路 4.75 公顷，代征绿地 10.32 公顷，代征河道 0.83 公顷。本项目范围内地上物主要有宅基地 108 宗，占地面积约 2.2 万平方米，建筑面积约 4.5 万平方米；集体非宅建筑面积约 1 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）。项目范围涉及人口约 112 人，其中学生 14 人，农业人口 98 人（含劳动力 35 人）。本项目销售安置房面积 29.68 万平方米，出租停车位 2263 个，出租配套商业 984.16 平方米，管理安置房面积 166,281.6 平方米，维护绿地面积 274,799 平方米，维护道路面积 105,575 平

方米。

### 3. 海鹳落项目

本项目共分为四期，总用地面积约 102.05 公顷，其中：建设用地 74.43 公顷、代征道路 18.35 公顷、代征绿地 9.27 公顷，同步实施整理拆迁 209 公顷，全部为昌平区北七家镇海鹳落村集体土地。项目规划建设规模约 104.87 万平方米。本项目销售安置房面积 20.08 万平方米，出租停车位 1,060 个，出租配套商业 7,800 平方米，管理安置房面积 125,000 平方米，维护绿地面积 97,200 平方米，维护道路面积 257,200 平方米。

### 4. 巩华城项目

项目位于昌平区沙河镇，土地总面积约 549 公顷，分为北区组团和巩华城组团。其中，北区组团四至范围为：东至回昌路、西至规划北沙河西二路、南至北沙河、北至北环北路，共分 6 个地块，土地面积约 147 公顷。巩华城组团四至范围为：东至规划回昌路及沙河水库西侧上口线，西至八达岭高速路、南至南沙河、北至北沙河，共分 11 个地块，土地面积约 402 公顷。本项目出租停车位 5,574 个，维护绿地面积 1,793,777 平方米，维护道路面积 656,416 平方米。

### 5. 北七家工业园区项目

项目位于昌平区北七家镇，规划总用地面积 17.35 公顷，建设规模 19.28 公顷。本项目出租停车位 320 个，管理安置房面积

109,800 平方米，维护绿地面积 179,300 平方米，维护道路面积 238,800 平方米。

#### 6. 回龙观国际信息产业基地二期项目

该项目位于昌平区回龙观镇、沙河镇，项目总规划占地面积 94.23 公顷，规划建设用地面积 60.35 公顷。本项目出租停车位 136 个，维护绿地面积 174,500 平方米，维护道路面积 164,300 平方米。

#### 7. 平坊项目

项目位于昌平区北七家镇平坊村，东至立汤路、西至王府花园小区、南至王府公寓小区、北至规划郑海路。项目规划总用地面积 29.11 公顷，规划建设用地 17.1 公顷。本项目出租停车位 582 个，出租配套商业 269 平方米，管理安置房面积 43,174 平方米，维护绿地面积 56,135 平方米，维护道路面积 64,079 平方米。

### （七）项目投资概况

本项目总投资 7,140,418 万元，其中：工程费用 5,882,607 万元，占比 82.38%；工程建设其他费用 234,650 万元，占比 3.29%；预备费用 1,900 万元，占比 0.03%；建设期利息 1,001,792 万元，占比 14.03%；铺底流动资金 19,469 万元，占比 0.27%。

**表 1-2 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	5,882,607	234,650	1,900	1,001,792	19,469	7,140,418



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
占比	82.38%	3.29%	0.03%	14.03%	0.27%	100%

从资金来源看，本项目计划使用财政预算资金 3,693,103 万元，占比 51.72%；专项债券资金 2,337,315 万元（其中本项目 2026 年计划发行专项债券 233,700 万元），占比 32.73%；一般债券资金 1,110,000 万元，占比 15.55%。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 2,337,315 万元，其中，已发行专项债的额度、期限和中标利率如下表所示。

表 2-1 项目已发行债券情况

单位：万元

债券情况	发行额度	扣减 (北四村额度 调减额度、扣减 一般债)	实际金额(万元)	利率	期限(年)
2019 年北京市政府专项债券 (五期)	450,000.00	450,000.00	-	3.33%	10.00
2020 年北京市政府专项债券 (三期)	1,427,000.00	436,613.83	990,386.17	3.08%	10.00
2021 年北京市再融资一般债券 (一期)	358,000.00	358,000.00	358,000.00	3.04%	3.00
2021 年北京市再融资一般债券 (二期)	552,000.00	552,000.00	552,000.00	3.39%	7.00
2021 年北京市再融资一般债券 (三期)	200,000.00	200,000.00	200,000.00	3.39%	10.00
2021 年北京市再融资专项债券 (一期)	38,000.00		38,000.00	3.04%	3.00

债券情况	发行额度	扣减 (北四村额度 调减额度、扣减 一般债)	实际金额(万 元)	利率	期限(年)
2021年北京市再融资专项债券(二期)	305,000.00		305,000.00	3.21%	5.00
2020年北京市政府专项债券(五期)	9,255.00		9,255.00	3.42%	18.62
2020年北京市政府专项债券(五期)	145,300.00	60,626.17	84,673.83	2.95%	8.91
2021年北京市政府专项债券(十九期)	85,000.00		85,000.00	3.13%	10.00
2022年北京市政府再融资债券(2期)	40,000.00		40,000.00	2.56%	3.00
2022年北京市政府专项债券	62,200.00		62,200.00	2.45%	2.65
2022年北京市政府专项债券	32,800.00		32,800.00	2.40%	1.65
2022年北京市政府专项债券	35,000.00		35,000.00	2.40%	1.65
2023年北京市政府专项债券(十期)	130,000.00		130,000.00	2.70%	10.00
2023年北京市政府专项债券-调减	70,000.00	70,000.00	0.00	2.70%	0.31
2024年北京市政府专项债券(四期)	89,900.00		89,900.00	2.42%	7.00
2024年北京市政府专项债券(九期)	65,100.00		65,100.00	2.37%	7.00
2024年北京市政府专项债券(二十五期)	45,000.00		45,000.00	2.10%	7.00
2025年北京市政府专项债券(九期)	50,000.00		50,000.00	1.62%	7.00
2025年北京市政府专项债券(二十五期)	28,300.00		28,300.00	1.64%	7.00
合计	-	-	2,090,615	-	-

本项目 2026 年申请专项债 233,700 万元（其中本批次申请 130,000 万元），期限 7 年，假设债券利率为 1.93%（参考 2025 年 10 月 29 日前五日均值测算的 7 年期国债收益率 1.68%，并上浮 25 个基点，利率为 1.93%）；2027 年及后续批次继续申请专项债券 13,000 万元，假设债券利率为 1.93%，期限 7 年，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。

本项目债券存续期内应付本息情况，如下所示。

表 2-2 应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	还本付息合计
2019 年及以前	1,564,974	-	17,840	1,547,134	111,682	129,522
2020 年	1,547,134	990,386	22,761	2,514,759	88,326	111,087
2021 年	2,514,759	521,929	1,484,373	1,552,315	53,118	1,537,491
2022 年	1,552,315	170,000	40,000	1,682,315	46,890	86,890
2023 年	1,682,315	130,000	-	1,812,315	50,003	50,003
2024 年	1,812,315	200,000	105,800	1,906,515	58,224	164,024
2025 年	1,906,515	78,300	102,200	1,882,615	57,765	159,965
2026 年	1,882,615	233,700	305,000	1,811,315	55,217	360,217
2027 年	1,811,315	13,000	-	1,824,315	49,937	49,937
2028 年	1,824,315	-	-	1,824,315	50,188	50,188
2029 年	1,824,315	-	-	1,824,315	50,188	50,188
2030 年	1,824,315	-	1,075,060	749,255	50,188	1,125,248
2031 年	749,255	-	285,000	464,255	12,522	297,522
2032 年	464,255	-	78,300	385,955	8,588	86,888
2033 年	385,955	-	363,700	22,255	8,588	372,288
2034 年	22,255	-	13,000	9,255	2,196	15,196
2035 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2036 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2037 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2038 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2039 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2040 年	9,255	-	9,255	-	317	9,572
调整项	-	-	-1,564,974	-	-	-1,564,974
小计	-	2,337,315	2,337,315	-	755,522	3,092,837

说明：2026 年专项债额度为全年计划申请额度，具体以实际市级批复的额度安排为准。

综上，本项目债券存续期内本金为 2,337,315 万元，利息为



755,522 万元，本息合计为 3,092,837 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 7,140,418 万元,其中工程费用 5,882,607 万元,占比 82.38%; 工程建设其他费用 234,650 万元,占比 3.29%; 预备费用 1,900 万元,占比 0.03%; 建设期利息 1,001,292 万元,占比 14.03%; 铺底流动资金 19,469 万元,占比 0.27%。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						是			
1	市政工程	2,670,084	1,335,042	890,028	445,014	5,340,168		平方米	10,262,100	0.52
2	市政基础设施建设费	216,961	162,740	108,492	54,246	542,439		平方米	10,262,100	0.05
	工程费用小计					5,882,607		平方米	10,262,100	0.57
二	工程建设其他费用						是			
1	征地拆迁				184,901	184,901		平方米	10,262,100	0.02
2	其他费用				49,749	49,749		平方米	10,262,100	0.00
	工程建设其他费用小计					234,650		平方米	10,262,100	0.02
三	基本预备费用				1,900	1,900				
四	工程建设投资	2,887,045	1,497,782	998,520	733,910	6,117,257				

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）
五	建设期利息				1,001,792	1,001,792		平方米	10,262,100	0.10
六	其他(铺底流动资金)				19,469	19,469		平方米	10,262,100	0.00
项目总投资合计						7,140,418		平方米	1,026,210	6.96

（二）项目资金筹措

本项目预计总投资 7,140,418 万元，项目资金筹措方式为财政预算资金，专项债券资金及一般债券资金。其中财政预算资金 3,693,103 万元；专项债券资金 2,337,315 万元，一般债券资金 1,110,000 万元。三者合计 7,140,418 万元。专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出。对于本项目主要用于支付拆迁补偿费、前期费用及工程费用。

本项目符合《国务院办公厅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），地方政府专项债券可用作项目资本金领域，所支持的“国家级、省级产业园区基础设施”方向。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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
财政预算资金	508,319	189,652	204,560	233,181	127,372
专项债券		990,386	521,929	170,000	130,000
一般债券			1,110,000		
合计	508,319	1,180,038	1,836,489	403,181	257,372



资金来源类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
分年度占比	7.12%	16.53%	25.72%	5.65%	5.15%

续表

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
财政预算资金	242,312	50,000	595,099	377,800	477,800
专项债券	200,000	78,300	233,700	13000	
一般债券					
合计	442,312	128,300	828,799	390,800	477,800
分年度占比	6.19%	1.80%	11.61%	5.29%	6.69%

续表

资金来源类型	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
财政预算资金	584,561	59,087	23,910	11,776	3,827
专项债券					
一般债券					
合计	584,561	59,087	23,910	11,776	3,827
分年度占比	8.18%	0.83%	0.34%	0.17%	0.05%

续表

资金来源类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
财政预算资金	1,945	317	317	317	317
专项债券					
一般债券					
合计	1,945	317	317	317	317
分年度占比	0.03%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

续表

资金来源类型	2039 年	2040 年	合计	占比
财政预算资金	317	317	3,693,103	51.72%
专项债券			2,337,315	32.73%
一般债券			1,110,000	15.55%

资金来源类型	2039 年	2040 年	合计	占比
合计	317	317	7,140,418	100.00%
分年度占比	0.00%	0.00%	100.00%	-

说明：本项目资金筹措已经在中国债券信息网已发行批次进行信息披露，因此以信息披露为准。2026 年申请专项债额度为计划申请额度，具体以实际市级批复的额度安排为准。

### （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 5,157,127 万元，主要包括：预期土地出让收入 4,427,937 万元，安置房预计出售收入 29,380 万元，项目经营收入 193,802 万元。2019 年至 2025 年已还本付息金额 506,008 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	4,427,937
2	安置房收入	29,380
3	项目运营收入	193,802
4	2019 年至 2025 年已还本付息	506,008
合计	-	5,157,127

#### 1.1 土地出让收入 4,427,937 万元

本项目可供出售建筑面积为 419.07 万平方米，预期土地出让收入 7,353,648 万元。其中：2020-2025 年已实现收入 2,925,711 万元（作为扣除项），2026-2031 年可用于偿债的土地出让收入为 4,427,937 万元。

通过北京市规划和自然资源委员会网站出让信息可知，选取北京市昌平区本项目成交及周边区域 2018-2025 年出让的住宅用地、工业用地、商业金融用地、多功能用地、停车场用地作为本项目土地入市出让参考价格（如表 4-2，表 4-3，表 4-4 所示）。本项目价格测算以已经成交地块的加权平均单价为基准，不设置价格增幅。

表 5-4 住宅性质土地出让成交情况

序号	宗地名称	宗地位置	竞价时间	起始价（万元）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	成交价（万元）	楼面平米价格	调整因素	权重	调整后金额	规划用途	成交日期
1	北京市昌平区沙河高教园四期（二）地块土地一级开发项目 CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0008、0013 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	北京市昌平区沙河镇	2023 年 7 月 6 日	278,000.00	127,341.90	挂牌出让公告	319,700.00	2.51	1.00	0.10	0.25	R2 二类居住用地	2023 年 7 月 20 日
2	（位于未来城范围内）北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0028 地块 R2 二类居住用地	昌平区史各庄街道	2023 年 3 月 9 日	113,000.00	36,631.92	挂牌出让公告	129,950.00	3.55	1.00	0.20	0.71	R2 二类居住用地	2023 年 3 月 23 日
3	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3	昌平区史各庄街道、沙河镇、昌平区回龙观接到	2023 年 12 月 6 日	427,000.00	186,128.21	挂牌出让公告	427,000.00	2.29	1.00	0.10	0.23	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	2023 年 12 月 20 日



	其他类多功能用地												
4	北京市昌平区北七家镇东二旗村二期土地一级开发项目 CP01-1503-0003、0011、0012、0001地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	北京市昌平区北七家镇	2023 年 7 月 6 日	270,000.00	133,364.91	挂牌 出让 公告	270,000.00	2.02	1.00	0.10	0.20	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	2023 年 7 月 20 日
5	回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0018、0019、0020、0015、0023 地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地	北京市昌平区史各庄街道	2023 年 1 月 19 日	288,000.00	102,116.42	挂牌 出让 公告	288,000.00	2.24	1.00	0.10	0.32	R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地	2023 年 2 月 8 日
8	昌平区北七家镇东二旗村二期土地一级开发项目 CP01-1503-0003、0011、0012、0001 地块	北京市昌平区北七家镇	2023 年 6 月 16 日	210,770.00	133,400.00	挂牌 出让 公告	270,000.00	2.02	1.00	0.10	0.20	R2 二类居住用地	2023 年 7 月 20 日
9	昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能	昌平区史各庄街道、沙河、回龙观街道	2023 年 11 月 16 日	427,000.00	186,128.00	挂牌 出让 公告	427,000.00	2.29	1.00	0.10	0.23	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	2023 年 12 月 20 日
10	朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目 CP01-0801-0029 地块回龙观国际信息产业	北京市昌平区史各庄街道	2025 年 1 月 15 日	128,000.00	51,597.38	挂牌 出让 公告	128,000.00	3.06	1.00	0.20	0.61	R2 二类居住用地、A4 体育用	2025 年 2 月 18 日

	基地二期（二）项目 CP01-0801-0041 地块 (体育用地)		日									地	
-	-	综合单价	-	-	-	-		-	-	-	2.76	-	-

说明：测算住宅用地入市价格以 2.76 万元/m<sup>2</sup>为准，价格不设置增长。

表 5-5 产业-（工业用地）性质土地出让成交情况

序号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价(万元)	楼面平方米价格	调整因素	权重	调整后金额	规划用途	成交日期
1	北京市昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期）项目 CP01-1502-0009、0011 地块 M1 一类工业用地	昌平区北七家镇	11,987.32	81,269.958	挂牌出让公告	11,987.32	0.15	1	0.3	0.04	工业	2023-5-17
2	昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期）项目 CP01-1502-0007 地块 M1 一类工业用地	昌平区北七家镇	6,710.09	38,563.685	挂牌出让公告	6,710.09	0.17	1	0.4	0.07	工业	2024-1-18
3	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0031、0034 地块 M1 一类工业用地	昌平区史各庄街道	11,413.62	61,728.624	挂牌出让公告	11,413.62	0.18	1	0.3	0.06	工业	2023-2-23
-	-	综合单价	-	-	-	-	-	-	-	0.17	-	-

说明：测算工业用地入市价格以 0.17 万元/m<sup>2</sup>为准，价格不设置增长。

表 5-6 其他产业-（商业金融用地）性质土地出让成交情况

序号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价(万元)	楼面平方米价格	调整因素	权重	调整后金额	规划用途	成交日期
----	------	------	---------	-------------	------	---------	---------	------	----	-------	------	------

序号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价(万元)	楼面平米价格	调整因素	权重	调整后金额	规划用途	成交日期
1	朱辛庄二期 ZXZ-010 地块	北京市沙河镇	56,000.00	37,505.00	挂牌出让	56,000.00	1.49	1.00	0.30	0.45	F3 其他类多功能用地	2020 年 4 月 2 日
2	北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 QLQ-004 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	昌平区沙河镇七里渠南北村	132,000.00	71,556.00	挂牌出让	132,000.00	1.84	1.00	0.30	0.55	B4 综合性商业金融服务业用地	2018 年 11 月 26 日
3	北京市海淀区西八里庄 0711-652、640、641 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	北京市海淀区西八里庄	570,500.00	184,800.00	挂牌出让	579,500.00	3.09	1.00	0.20	0.62	B4 综合性商业金融服务业用地	2020 年 12 月 2 日
4	北京市海淀区西三旗 1811-L04 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	西三旗	103,700.00	61,700.60	挂牌出让	103,700.00	1.68	1.00	0.20	0.34	B4 综合性商业金融服务业用地	2019/5/31 (挂牌)
-	-	综合单价	-	-	-	-	-	-	-	1.95	-	-

说明：测算商业金融用地入市价格以 1.95 万元/m<sup>2</sup>为准，价格不设置增长。

S4 社会停车场用地价格：经查询北京市土地市场网发现 S4 社会停车场用地没有单独出让的情况。其一般和住宅地块或商业用地一起捆绑出让，保守测算，本项目 S4 社会停车场用地按照商业金融用地的 7 折计算，S4 社会停车场用地楼板价为 1.37 万元/m<sup>2</sup>。



表 4-5 其他产业 - （F3 多功能用地）性质土地出让成交情况

交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	土地面积	规划建设面积	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	开发程度	楼面单价	权重	权重单价
				(平方米)	(平方米)								权重单价
京土整储挂(昌)(2020)5号	北京市昌平区朱辛庄新区(二期)土地一级开发项目 ZXZ-010 地块 F3 其他类多功能用地	昌平区朱辛庄	56000	12501.51	37505	招拍挂	F3 其他类多功能用地	2020-4-2	56000	五通一平	1.49	0.5	0.745
京土整储挂(怀)(2021)98号	北京市怀柔区北房镇、怀柔镇 HR00-0211-6027、6028、6029、6030 地块(城市客厅 C 地块) F3 其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目)	怀柔区怀柔镇、雁栖镇	37700	28547.88	51828.53	招拍挂	F3 其他类多功能用地	2022-1-19	37700	四通一平	0.73	0.5	0.365
-	综合单价	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.11

## 1) 土地出让收入预测

根据预计的土地出让面积、出让计划以及出让价格，2026 年-2031 年预计用于融资平衡的项目土地出让收入为 4,427,937 万元。

表 5-6 土地出让收入预测表（土地出让情况）

单位：万元

①平坊村项目

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	实际上市年度	使用出让地块信息(编号或者四至)/规划实施单元编码或四至	用地规模 (m <sup>2</sup> )	容积率	地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	实际出让单价 (万元/平方米)	实际出让收入 (万元)	入市单价 (万元/平方米)	出让收入 (万元)
PF-05	R2 二类居住用地	已上市	2021	东至立汤路辅路、西至平坊西路、北至海白路、南至宸悦国际小区南边界	71875.399	2.2	158125.88	2.28	360800		360800
PF-10	R2 二类居住用地	已上市	2022	东至立汤路辅路、西至平坊西路、北至海白路、南至宸悦国际小区南边界	56320.863	1.6	90113.38	2.55	230000		230000
							248239				590800

②海鹳落项目

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	地块类别编码及名称（地标）	用地规模	容积率	地上建筑面积（万平方米）	实际出让单价	实际出让收入	入市单价（万元/平方米）	出让收入（万元）
CP01-1601-0003	S4 社会停车场用地	未上市	2030	---	---	S4 社会停车场用地	0.31	0.2	0.06	---	---	1.37	849
CP01-1601-0016	R2 二类居住用地	未上市	2030	---	---	R2 二类居住用地	2.4	1.6	3.84	---	---	2.76	105984
CP01-1601-0017	R2 二类居住用地	未上市	2028	---	---	R2 二类居住用地	3.24	1.6	5.18	---	---	2.76	143078
CP01-1601-0018	R2 二类居住用地	未上市	2031	---	---	R2 二类居住用地	2.18	1.6	3.49	---	---	2.76	96269
CP01-1601-0019	F3 其他多功能用地	未上市	2028	---	---	F3 其他多功能用地	3.16	2	6.32	---	---	1.11	70152
CP01-1601-0023	B1 商业用地	未上市	2029	---	---	B1 商业用地	1.74	1	1.74	---	---	1.95	33930
CP01-1601-0024	S4 社会停车场用地	未上市	2028	---	---	S4 社会停车场用地	0.52	0.2	0.10	---	---	1.37	1425
CP01-1601-0026	R2 二类居住用地	未上市	2027	---	---	R2 二类居住用地	1.87	1.8	3.37	---	---	2.76	92902
CP01-1601-0029	R2 二类居住用地	未上市	2027	---	---	R2 二类居住用地	2.07	2	4.14	---	---	2.76	114264
CP01-1601-0030	R2 二类居住用地	未上市	2030	---	---	R2 二类居住用地	2.56	2	5.12	---	---	2.76	141312



规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	地块类别编码及名称（地标）	用地规模	容积率	地上建筑面积（万平方米）	实际出让单价	实际出让收入	入市单价（万元/平方米）	出让收入（万元）
CP01-1602-0010	S4 社会停车场用地	未上市	2031	——	——	S4 社会停车场用地	0.72	0.2	0.14	——	——	1.37	1973
HQL-09	R2 二类居住用地	已上市	——	2021	5 月 11 日	R2 二类居住用地	1.60	1.6	2.56	25970	66600		66600
									36		66600		868738

③北七家工业园项目

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	使用出让地块四至	用地规模	容积率	地上建筑面积	备注	实际出让单价	实际出让收入	入市单价（万元/平方米）	出让收入（万元）
CP01-1502-0002	M1 一类工业用地	已上市	2025	2025	2025.8.4	东至天权路、西至瑶光路，南至科韵街，北至 CP01-1502-0001 地块	3.48	2	6.96		9483.418	12763.2854		12763

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	使用出让地块四至	用地规模	容积率	地上建筑面积	备注	实际出让单价	实际出让收入	入市单价 (万元/平方米)	出让收入(万元)
CP01-1502-0007	M1一类工业用地	已上市	2024	2024	2024.1.18	东至天权路、西至瑶光路，南至天宣街，北至规划CP01-1502-0006绿地。	2.57	1.5	3.86		1738.36	6710.0879		6710
CP01-1502-0009	M1一类工业用地	已上市	2023	2023	2023.5.17	东至规划CP01-1502-0013绿地，南至北七家工业园中街	2.75	1.5	4.13		1474.46	11987.3245		5994
CP01-1502-0011	M1一类工业用地	已上市	2023	2023	2023.5.17	(天宣街)，西至北七家工业园中路(天权路)，北至北七家工业园北街(科韵街)	2.67	1.5	4.01					5994
CP01-1502-0015	M1一类工业用地	未上市	2026	—	—	东至规划CP01-1502-0016绿地，南至天机街，西至科源路，北至天宣街	4.05	1	4.05		—	—	0.17	6885

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	使用出让地块四至	用地规模	容积率	地上建筑面积	备注	实际出让单价	实际出让收入	入市单价 (万元/平方米)	出让收入(万元)
CP01-1502-0017	M1一类工业用地	未上市	2026	—	—	北至天宣街，南至天宣南街，西至天权路，东至七星西路	2.48	1.5	3.72		—	—	0.17	6324
6号地	M1一类工业用地	未上市	2027	—	—	北至天宣街，南至天宣南街，西至天权路，东至七星西路	3.88	1.5	5.82		—	—	0.17	9894
北七家工业园三期	M1一类工业用地	未上市	2027	—	—	北至北亚花园，南至天机街，西至项目西边界，东至天权路	14.32	0.9	16.1		—	—	0.17	27370
北七家工业园四期	M1一类工业用地	未上市	2027	—	—	北至天机街，南至定泗路，西至项目西边界，东至七星路	18.59	1.1	16.92		—	—	0.17	28764
									65.57					110698



## ④中关村国家工程技术创新基地项目

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	地块类别编码及名称	使用出让地块四至	用地规模	容积率	地上建筑面积（平方米）	备注	实际出让单价（万元/平方米）	实际出让收入（万元）	入市单价（万元/平方米）	出让收入（万元）
C-30	C-30R2 居住用地	已上市	2022	2022	C-30R2 居住用地	位于昌平区沙河镇，东至京包铁路和沙河西区十八号路，南至沙河西区十九号路和马满路，西至沙河西区十七号路，北至沙河西区七号路。	59600	2.2	131100		2.761251	362000	-	362000

## ⑤回龙观信息园项目

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	地块类别编码及名称	全国所有土地资产管理系统标识码	使用出让地块信息四至	用地规模	容积率	地上建筑面积（万平方米）	实际出让单价	实际出让收入	入市单价（万元/平方米）	出让收入（万元）
CP01-0801-0004	M1 一类工业用地	未上市	2028	—		M1 一类工业用地	—	东至回龙观工业区二街，南至回龙观工业区南路（也即七辛北街），西至京藏高速公路东侧规划绿地东边界，北至回龙观工业区中路。	6.39	1.6	10.22	—	—	0.17	17381

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	地块类别编码及名称	全国所有土地资产管理系统标识码	使用出让地块信息四至	用地规模	容积率	地上建筑面积（万平方米）	实际出让单价	实际出让收入	入市单价（万元/平方米）	出让收入（万元）
CP01-0801-0006	M1 一类工业用地	未上市	2029	——		M1 一类工业用地	——	东至回龙观工业区二街，南至回龙观工业区南路（也即七辛北街），西至京藏高速公路东侧规划绿地东边界，北至回龙观工业区中路。	2.06	1	2.06	——	——	0.17	3502
CP01-0801-0007	M1 一类工业用地	已上市	——	2021	12月30日	M1 一类工业用地	——	东至回龙观工业区二街，南至回龙观工业区南路（也即七辛北街），西至京藏高速公路东侧规划绿地东边界，北至回龙观工业区中路。	1.65	1.2	1.98	1476.4	2920.108134		2920
CP01-0801-0009	M1 一类工业用地	已上市	——	2021	12月30日	M1 一类工业用地	——	东至回龙观工业区二街，南至回龙观工业区南路（也即七辛北街），西至京藏高速公路东侧规划绿地东边界，北至回龙观工业区中路。	4.07	1.7	6.92	1476.4	10214.82332		10215

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	地块类别编码及名称	全国所有土地资产管理 系统标识码	使用出让地块信息四至	用地规模	容积率	地上建筑面积 (万平方米)	实际出让单价	实际出让收入	入市单价 (万元/平方米)	出让收入 (万元)
CP01-0801-0010	M1 一类工业用地	已上市	——	2021	12月30日	M1 一类工业用地	——	东至回龙观工业区二街，南至回龙观工业区南路（也即七辛北街），西至京藏高速公路东侧规划绿地东边界，北至回龙观工业区中路。	1.32	1.4	1.85	1476.4	2728.59927		2729
CP01-0801-0015	B1 商业用地	已上市	——	2023	2月8日	B1 商业用地	——	东至回昌东路西红线，南至回龙观工业区南路北红线，西至回龙观工业区五街东红线，北至定泗路防护绿地。	0.63	1.5	0.94	32438.79	30481.57452		30482
CP01-0801-0018	R2 二类居住用地	已上市	——	2023	2月8日	R2 二类居住用地	——	东至回昌东路西红线，南至回龙观工业区南路北红线，西至回龙观工业区五街东红线，北至定泗路防护绿地。	1.05	2.5	2.63	32438.79	85183.49212		85183
CP01-0801-0019	R2 二类居住用地	已上市	——	2023	2月8日	R2 二类居住用地	——	东至回昌东路西红线，南至回龙观工业区南路北红线，西至回龙观工业区五街东红线，北至定泗路防护绿地。	1.29	2.6	3.35	32438.79	108534.7617		108535



规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	地块类别编码及名称	全国所有土地资产管理 系统标识码	使用出让地块信息四至	用地规模	容积率	地上建筑面积 (万平方米)	实际出让单价	实际出让收入	入市单价 (万元/平方米)	出让收入 (万元)
CP01-0801-0020	R2 二类居住用地	已上市	——	2023	2月8日	R2 二类居住用地	——	东至回昌东西红线，南至回龙观工业区南路北红线，西至回龙观工业区五街东红线，北至定泗路防护绿地。	1.15	2.6	2.99	32438.79	96991.9821		96992
CP01-0801-0023	A33 基础教育用地	已上市	——	2023	2月8日	A33 基础教育用地	——	东至回昌东西红线，南至回龙观工业区南路北红线，西至回龙观工业区五街东红线，北至定泗路防护绿地。	0.4	0.8	0.32	32438.79	10380.4128		10380
CP01-0801-0022	R2 二类居住用地	已上市	——	2023	2月8日	R2 二类居住用地	——	东至回昌东西红线，南至回龙观工业区南路北红线，西至回龙观工业区五街东红线，北至定泗路防护绿地。	1.55	2.6	4.03	22941.18	92452.9554		92453
CP01-0801-0027	R2 二类居住用地	已上市	——	2023	2月8日	R2 二类居住用地	——	东至回昌东西红线，南至回龙观工业区南路北红线，西至回龙观工业区五街东红线，北至定泗路防护绿地。	2.75	2.5	6.88	22941.18	157720.6125		157721

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	地块类别编码及名称	全国所有土地资产管理 系统标识码	使用出让地块信息四至	用地规模	容积率	地上建筑面积 (万平方米)	实际出让单价	实际出让收入	入市单价 (万元/平方米)	出让收入 (万元)
CP00-0320-0002	M1 一类工业用地	已上市	——	2021	6月29日	M1 一类工业用地	——	东至 CP00-0320-0004 地块西边界，南至回龙观工业区加密一路北红线，西至 CP00-0320-0001 地块东边界，北至七辛北街南红线	2.65	2	5.30	1393.51	7385.603		7386
CP00-0320-0003	M1 一类工业用地	已上市	——	2021	6月29日	M2 一类工业用地	——	东至 CP00-0320-0004 地块西边界，南至回龙观工业区加密一路北红线，西至 CP00-0320-0001 地块东边界，北至七辛北街南红线	3.19	2	6.38	1393.51	8890.5938		8891
CP00-0320-0005	M4 工业研发用地	已上市	——	2021	6月23日	M4 工业研发用地	——	东至回昌东路，南至七辛中街，西至朱辛庄西路，北至七辛北街	2.64	2.5	6.61	11094	73331.34		73331
CP00-0320-0010	M4 工业研发用地	已上市	——	2021	6月23日	M4 工业研发用地	——	东至回昌东路，南至七辛中街，西至朱辛庄西路，北至七辛北街	1.25	2	2.50	11147	27867.5		27868

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	地块类别编码及名称	全国所有土地资产管理 系统标识码	使用出让地块信息四至	用地规模	容积率	地上建筑面积 (万平方米)	实际出让单价	实际出让收入	入市单价 (万元/平方米)	出让收入 (万元)
CP00-0320-0012	M4 工业 研发用地	已上市	——	2021	6月23日	M4 工业 研发用地	——	东至回昌东路，南至七 辛中街，西至朱辛庄西 路，北至七辛北街	0.88	2	1.76	11147	19618.72		19619
CP00-0320-0013	M4 工业 研发用地	已上市	——	2021	6月23日	M4 工业 研发用地	——	东至回昌东路，南至七 辛中街，西至朱辛庄西 路，北至七辛北街	1.05	2	2.10	11147	23408.7		23409
CP00-0320-0014	M4 工业 研发用地	已上市	——	2021	6月23日	M4 工业 研发用地	——	东至回昌东路，南至七 辛中街，西至朱辛庄西 路，北至七辛北街	0.89	2	1.78	11147	19841.66		19842
CP00-0320-0016	M4 工业 研发用地	已上市	——	2021	6月23日	M4 工业 研发用地	——	东至回昌东路，南至七 辛中街，西至朱辛庄西 路，北至七辛北街	1.18	2.5	2.95	11147	32883.65		32884
CP00-0320-0019	M4 工业 研发用地	已上市	——	2021	6月23日	M4 工业 研发用地	——	东至明庄一路，南至回 龙观加密一路，西至朱 辛庄西路，北至七辛北 街	0.76	2.5	1.90	11147	21179.3		21179
CP01-0801-0041	A4 体育 用地	已上市	——	2025	2月18日	A4 体育 用地	——	东至回昌东路，南至七 辛中街，西至朱辛庄西 路，北至七辛北街	1.87	0.6	1.12	4198.75	4711		4711
											76.56				857613



## ⑥ 巩华城项目

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	使用出让地块四至	计划上市地块编码	用地规模	容积率	地上建筑面积(平方米)	备注	实际出让单价(元)	实际出让收入(万元)	入市单价(万元/平方米)	出让收入(万元)
暂无 6-1	B1 商业用地	未上市	2030			暂无 6-1	暂无 1	50499	1.00	50499		-	-	1.95	98473
暂无 6-2	B2 商务用地	未上市	2030			暂无 6-2	暂无 2	195422	1.24	243164		-	-	1.95	474170
暂无 6-3	B4 综合性商业金融服务业用地	未上市	2030			暂无 6-3	暂无 3	64523	2.31	148828		-	-	1.95	290215
暂无 6-4	M4 工业研发用地	未上市	2030			暂无 6-4	暂无 4	116360	1.12	130058		-	-	0.17	22110
暂无 6-5	R1 一类居住用地	未上市	2030			暂无 6-5	暂无 5	236483	0.50	118242		-	-	2.76	326348
暂无 6-6	R2 二类居住用地	未上市	2030			暂无 6-6	暂无 6	297642	1.42	423392		-	-	2.76	1168562
LCH-008	LCH-008R2 二类居住用地	已上市	2013	2013		暂无 6-7	暂无 67	78813.75	1.05	82754		28156	233000	-	233000
LCH-010	LCH-010R2 二类居住用地	已上市	2017	2017		暂无 6-8	暂无 68	75117.37	1.05	78873		18399	545000	-	545000
LCH-012	LCH-012F1 住宅混合公建用地	已上市	2017	2017		暂无 6-9	暂无 69	46697.28	1.50	70046				-	
0405-013	0405-013C2 商业金融用地	已上市	2017	2017		暂无 6-10	暂无 6-10	6400.00	3.00	19200				-	
0405-015	0405-015C2 商业金融用地	已上市	2017	2017		暂无 6-11	暂无 6-11	15400.00	3.00	46200				-	
0405-020	0405-020C2 商业金融用地	已上市	2017	2017		暂无 6-12	暂无 6-12	27300.00	3.00	81900				-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1493156	-	-	-	合计	3157878

## ⑦ 歇甲庄项目

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	地块类别编码及名称（国标）	全国所有土地资产管理系统标识码	使用出让地块四至	用地规模	容积率	地上建筑面积（万平方米）	实际出让单价	实际出让收入	入市单价（万元/m²）	出让收入（万元）
CP02-07 04-0026	F3 其他多功能用地	未上市	2028			F3 其他多功能用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 19 号线车辆段，南至昌平区界	1.24	1.59	1.9716			1.11	21885
CP02-07 04-0027	R2 二类居住用地	未上市	2028			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 20 号线车辆段，南至昌平区界	3.33	2.1	6.993			2.76	193007
CP02-07 04-0028	R2 二类居住用地	未上市	2028			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 21 号线车辆段，南至昌平区界	0.9	2.1	1.89			2.76	52164
CP02-07 04-0034	R2 二类居住用地	未上市	2029			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 27 号线车辆段，南至昌平区界	0.87 0894 9	2	1.741 7898			2.76	48073
CP02-07 04-0036	S4 社会停车场用地	未上市	2029			S4 社会停车场用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 29 号线车辆段，南至昌平区界	0.39	0.2	0.078			1.37	1069
CP02-07 04-0037	R2 二类居住用地	未上市	2030			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 30 号线车辆段，南至昌平区界	1.57 6890 2	2.1	3.311 46942			2.76	91397
CP02-07	R2 二类居	已		20	2025.	R2 二类	110114202	东至昌平区界、西至北苑东路、北至	1.75	2.	3.687	2.84	10.5		105084

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	地块类别编码及名称（国标）	全国所有土地资产管理系统标识码	使用出让地块四至	用地规模	容积率	地上建筑面积（万平方米）	实际出让单价	实际出让收入	入市单价（万元/㎡）	出让收入（万元）
04-0038	住用地	上市		25	10.28	居住用地	5CKD000848	地铁 31 号线车辆段，南至昌平区界	58399	1	26379	9924	0842		
CP02-07 04-0039	R2 二类居住用地	未上市	2029			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 32 号线车辆段，南至昌平区界	1.74 67321	2.1	3.668 13741			2.76	101241
CP02-07 04-0041	F3 其他多功能用地	未上市	2029			F3 其他多功能用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 34 号线车辆段，南至昌平区界	0.7	2	1.4			1.11	15540
CP02-07 04-0046	R2 二类居住用地	已上市		2025	2025.10.28	R2 二类居住用地	1101142025CKD000837	东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 39 号线车辆段，南至昌平区界	2.65 36568	2.05	5.439 99644	2.84 9924	15.5 0358		155036
CP02-07 04-0049	R2 二类居住用地	未上市	2030			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 42 号线车辆段，南至昌平区界	1.9	1.4	2.66			2.76	73416
CP02-07 04-0050	F3 其他多功能用地	未上市	2029			F3 其他多功能用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 43 号线车辆段，南至昌平区界	0.84	1.85	1.554			1.11	17249
CP02-07 04-0054	R2 二类居住用地	未上市	2030			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 47 号线车辆段，南至昌平区界	1.63	1.3	2.119			2.76	58484



规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	地块类别编码及名称（国标）	全国所有土地资产管理系统标识码	使用出让地块四至	用地规模	容积率	地上建筑面积（万平方米）	实际出让单价	实际出让收入	入市单价（万元/m²）	出让收入（万元）
		市													
CP02-07 04-0058	R2 二类居住用地	未上市	2030			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 51 号线车辆段，南至昌平区界	0.99	1.3	1.287			2.76	35521
CP02-07 04-0062	R2 二类居住用地	未上市	2030			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 55 号线车辆段，南至昌平区界	1.07	1.3	1.391			2.76	38392
CP02-07 04-0066	R2 二类居住用地	未上市	2029			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 59 号线车辆段，南至昌平区界	1.25	1.3	1.625			2.76	44850
CP02-07 04-0067	R2 二类居住用地	未上市	2029			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 60 号线车辆段，南至昌平区界	2.27	1.3	2.951			2.76	81448
CP02-07 04-0068	R2 二类居住用地	未上市	2031			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 61 号线车辆段，南至昌平区界	1.54	1.4	2.156			2.76	59506
CP02-07 04-0072	R2 二类居住用地	未上市	2031			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 65 号线车辆段，南至昌平区界	1.89	1.4	2.646			2.76	73030

规划地块编码	规划地块名称	地块状态	计划上市年度	实际上市年度	实际上市日期	地块类别编码及名称（国标）	全国所有土地资产管理系统标识码	使用出让地块四至	用地规模	容积率	地上建筑面积（万平方米）	实际出让单价	实际出让收入	入市单价（万元/m²）	出让收入（万元）
CP02-0704-0077	R2 二类居住用地	未上市	2031			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 70 号线车辆段，南至昌平区界	2.12	1.4	2.968			2.76	81917
CP02-0704-0078	R2 二类居住用地	未上市	2031			R2 二类居住用地		东至昌平区界、西至北苑东路、北至地铁 71 号线车辆段，南至昌平区界	1.47	1.42	2.0874			2.76	57612
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	-	-	-	1405921

表 5-7 土地出让收入预测表

单位：万元

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
住宅收入	0	207,166	388,249	275,612	2,039,416	368,334	3,278,777
商业金融用地收入	0	0	0	33,930	862,858	0	896,788
多功能用地收入	0	0	92,037	0	0	0	92,037
停车场用地收入	0	0	1,425	33,858	849	1,973	38,105
工业用地收入	13,209	66,028	17,381	3,502	22,110	0	122,230
合计	13,209	273,194	499,092	346,902	2,925,233	370,307	4,427,937

## 1.2 安置房销售收入 29,380 万元

本项目安置房分别为单独立项，可销售建筑面积 70.12 万平方米，预计出售收入 167,022 万元，2012-2025 年已实现安置房收入 137,642 万元(作为扣除项)，2026-2027 年计划预计实现收入 29,380 万元。则可用于偿债的安置房销售收入为 29,380 万元。

本项目投资总额中包括安置房建设投资，资金由专项债券资金及财政安排资金予以投入。以销售安置房取得的资金收入总额用于平衡项目融资资金本息。

本项目回迁安置房可销售建筑面积预计 70.12 万平方米，预期收入约 167,022 万元。具体情况如下表：

表 5-10 安置房经营性收入表

单位：万元

项目名称	建筑规模 (万平方米)	单价 (元/平方米)	销售收入 (万元)	收入实现年份
未来科学城产业园区基础设施建设项目-歇甲庄	12.87	2,000	25,740	2021-2024 年



未来科学城产业园区基础设施建设项目-海鹈落	20.08	1,200	24,096	2024 年
未来科学城产业园区基础设施建设项目-平坊	7.49	5,400	40,446	2020-2026 年
未来科学城产业园区基础设施建设项目-创新基地-东坨村	16.27	2,000	32,540	2012-2027 年
未来科学城产业园区基础设施建设项目-创新基地-踩河新村	13.41	3,296	44,200	2017-2025 年
合计	70.12		167,022	

说明：上述单价是根据市政府按照三定三限原则方案的批复、三定三限细化方案，各项目实施方案综合考虑建设成本来确定的价格。

表 5-11 安置房分年度销售收入

单位：万元

安置房销售面积	2020 年 及之前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
未来科学城产业园区基础设施建设项目-歇甲庄		11.5			1.37			
未来科学城产业园区基础设施建设项目-海鹈落					20.08			
未来科学城产业园区基础设施建设项目-平坊	0.06				2.43	2	3	
未来科学城产业园区基础设施建设项目-创新基地-东坨村	6.68	0.2			1.2	1.6	3.3	3.29
未来科学城产业园区基础设施建设项目-创新基地-踩河新村	10.83	0.03	0.05		1	1.5		
安置房销售收入	49380	23499	165		45654	18944	22800	6580

表 5-12 安置房销售计划明细表

单位：万平方米

项目名称	地块性质	地块名称	2020年及之前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
海鹈落项目	安置房	安置房					20.0800	
巩华城项目	安置房	安置房						
歇甲庄项目	安置房	安置房		11.5000			1.3700	
中关村国家工程技术创新基地	安置房	东坨村	6.6800	0.2000	-		1.2000	1.6000
中关村国家工程技术创新基地	安置房	踩河新村	10.8300	0.0300	0.0500		1.0000	1.5000
平坊村项目	安置房	安置房	0.0600		0.0023		2.43	2.00

续表

项目名称	地块性质	地块名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
海鹈落项目	安置房	安置房							20.08
巩华城项目	安置房	安置房							-
歇甲庄项目	安置房	安置房							12.87
中关村国家工程技术创新基地	安置房	东坨村	3.3000	3.2900					16.27
中关村国家工程技术创新基地	安置房	踩河新村							13.41
平坊村项目	安置房	安置房	3.00						7.49

### 1.3 项目运营收入 193,802 万元

本项目进入运营期之后，自身运营收入总计 193,802 万元。包括：停车费收入 95,676 万元，物业费收入 14,952 万元，商业租赁收入 630 万元，道路维护收入 11,746 万元，绿地维护收入 32,998 万元，灯杆租赁收入 37,800 万元。

#### 1.3.1 停车费收入

本项目建成后能够提供 17,798 个停车位，目前在昌平区的某些安置房小区车位月租金在 300-500 元之间。本项目平均停车收费定价为 320 元/个/月。每年度停车费收入为 6,834 万元，本项目计划 2026 年完成，运营期从 2027 年开始，债券存续期至 2040 年。则在

债券存续期内停车费收入合计 95,676 万元。

表 5-13 每年度停车费收入表

单位：万元/年

序号	项目名称	停车位出租数量 (个)	平均停车收费单价 (元/天/月)	停车费收入 (万元/年)
1	巩华城	5574	320	2140
2	创新基地	2263	320	869
3	国际信息园二期	136	320	52
4	海鹈落	1060	320	407
5	平坊	582	320	223
6	北七家工业园	320	320	123
7	歇甲庄	7863	320	3019
7.1	小沙河安置房	1240	320	476
7.2	北四村安置房	6623	320	2543
-	合计	17798	-	6834

1.3.2 物业费收入

本项目可供管理的商业面积 18,897.3 平方米,安置房管理面积 1,065,511.5 平方米。在房天下发布信息中,昌平区未来城:2024 年 7 月部分房源的商业写字楼租金为 4.5 元/平方米·月(包含物业费);昌平区的首开智慧社小区的住宅底商物业费为 5 元/平方米·月。本项目商业租金按 4.5 元/平方米·月(其中物业费按 2.5 元/平方米/月计算,商业租金按 2 元/平方米/月计算)。昌平区的融泽嘉园 1 号院(安置房)模范项目,其物业费为 2.29 元/平方米/月。而国瑞熙院(东区)也是位于昌平区的包含定向安置房的小区,物业费为 2.30-5.40 元/m²/月。本项目安置房物业费单价按照 1 元/平方米/月计算。本项目计划采用第三方物业托管的方式。据了解,第三方物业托管费占物业费总收入比例通常在 10%至 30%之间。本项目物业



托管费按 20% 计算，则项目单位收到物业费收入分成比例为 80%，每年度物业费收入为 1,068 万元。本项目计划 2026 年完成，运营期从 2027 年开始，债券存续期至 2040 年。则在债券存续期内物业费收入合计 14,952 万元。

表 5-14 每年度物业费收入表

单位：万元/年

序号	项目名称	商业管理面积（平方米）	物业费单价（元/平方米/月）	物业费收入分成比例	安置房管理面积（平方米）	物业费单价（元/平方米/月）	物业费收入分成比例	物业费收入（万元/年）
1	巩华城	-	-	-	-	-	-	-
2	创新基地	984.16	2.5	80%	166,281.6	1	80%	162
3	国际信息园二期	-	-	-	-	-	-	-
4	海鹄落	7,800	2.5	80%	125,000	1	80%	139
5	平坊	269	2.5	80%	43,174	1	80%	42
6	北七家工业园	-	-	-	109,800	1	80%	105
7	歇甲庄	9,844.1	2.5	80%	621,255.87	1	80%	620
7.1	小沙河安置房	198.68	2.5	80%	93,358.67	1	80%	90
7.2	北四村安置房	9,645.42	2.5	80%	527,897.2	1	80%	530
-	合计	18,897.3	-	-	1,065,511.5	-	-	1,068

### 1.3.3 商业租赁收入

本项目可管理的商业面积 18,897.3 平方米，本项目商业租金按照 2 元/平方米/月。每年度商业租赁收入为 45 万元。本项目计划 2026 年完成，运营期从 2027 年开始，债券存续期至 2040 年。则在债券存续期内商业租赁收入合计 630 万元。

表 5-15 年度商业租赁收入表

单位：万元/年

序号	收入分类	配套商业收入		
	项目名称	配套商业面积 (平方米)	租赁单价(元/ 平方米/月)	租金收入(万 元/年)
1	巩华城	—	—	—
2	创新基地	984.16	2	2
3	国际信息园二期	—	—	—
4	海鹄落	7,800	2	19
5	平坊	269	2	1
6	北七家工业园	—	—	—
7	歇甲庄	9,844.1	2	23
7.1	小沙河安置房	198.68	2	0
7.2	北四村安置房	9,645.42	2	23
合计		18,897.3	—	45

### 1.3.4 道路维护收入

本项目管理维护的道路面积 1,500,292 平方米,参考 2023 年昌平区市政道路养护维护项目包括日常道路巡视、道路维护维修,以及城市道路路侧带范围内直接服务于行人的设施和交通设施维护等养护维护工作,该项目道路维护单价为 5.59 元/平方米/年。本项目道路维护单价按照 5.59 元/平方米/年,则每年度道路维护收入为 839 万元。本项目计划 2026 年完成,运营期从 2027 年开始,债券存续期至 2040 年。则在债券存续期内道路维护收入合计 11,746 万元。

表 5-16 年度道路维护收入表

单位: 万元/年

序号	项目名称	道路面积 (平方米)	道路维护费用(元 /平方米)	道路维护收入 (万元)
1	巩华城	656,416	5.59	367
2	创新基地	105,575	5.59	59
3	国际信息园二期	164,300	5.59	92

序号	项目名称	道路面积 (平方米)	道路维护费用(元 /平方米)	道路维护收入 (万元)
4	海鹬落	257,200	5.59	144
5	平坊	64,079	5.59	36
6	北七家工业园	238,800	5.59	133
7	歇甲庄	13,922	5.59	8
-	合计	<b>1,500,292</b>	-	<b>839</b>

### 1.3.5 绿地维护收入

本项目管理维护的绿地面积 2,595,474 平方米，据了解 2022 年度未来城地区绿地养护项目绿地养护平均每平方米年养护费用约为 9.08 元/平方米，并参考北京市园林绿化局关于印发《北京市城镇绿地养护管理投资标准的意见》的通知（京绿办发〔2021〕300 号），综合考虑本项目绿地维护单价为 9.08 元/平方米/年，每年绿地维护收入为 2,357 万元。本项目计划 2026 年完成，运营期从 2027 年开始，债券存续期至 2040 年。则在债券存续期内绿地维护收入合计 32,998 万元。

**表 5-17 年度道路维护收入表**

单位：万元/年

序号	项目名称	绿地面积(平 方米)	绿化养护费用 (元/平方米)	绿地维护收入 (万元)
1	巩华城	1,793,777	9.08	1,629
2	创新基地	274,799	9.08	250
3	国际信息园二期	174,500	9.08	158
4	海鹬落	97,200	9.08	88
5	平坊	56,135	9.08	51
6	北七家工业园	179,300	9.08	163
7	歇甲庄	19,763	9.08	18
-	合计	<b>2,595,474</b>	-	<b>2,357</b>

### 1.3.6 灯杆租赁收入



本项目建成后设置 9,000 盏智慧灯杆。据了解北京市运营商所支付的基站租赁管理维护费用大约为 6,000-8,000 元/年/杆，基站安装率为 50%。本项目灯杆租赁单价按照 6,000 元/年，出租率 50%，则年度智慧灯杆租赁收入 2,700 万元。本项目计划 2026 年完成，运营期从 2027 年开始，债券存续期至 2040 年。则在债券存续期内灯杆租赁收入合计 37,800 万元。

综上，项目年度运营收入为 13,843 万元，总计运营收入为 193,802 万元。

#### 1.4 2019 年至 2025 年已还本付息 506,008 万元

2019 年及以前至 2025 年的利息已按期偿还，2022 年到期专项债券本金 40,000 万元已经偿还，故该时间段的收益按照已偿还专项债本金加已偿还利息的方式计算。共计 506,008 万元。

综上，项目收入合计 5,157,127 万元，债券存续期内，本项目分年度收入如下表。

表 5-20 项目分年度经营性收入表

单位：万元

类别	分年收益						
	2019 年及以前	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目收入	111,682	88,326	53,118	86,890	50,003	58,224	57,765
1. 土地出让收入							
2. 安置房销售收入							
3. 项目运营收入							
3.1 停车费收入							
3.2 物业费收入							

类别	分年收益						
	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
3.3 配套商业租金收入							
3.4 绿化维护收入							
3.5 道路维护收入							
3.6 智慧灯杆租赁收入							
4. 已经还本付息的资金	111,682	88,326	53,118	86,890	50,003	58,224	57,765

续表

类别	分年收益						
	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
项目收入	36,009	293,617	512,935	360,745	2,939,076	384,150	13,843
1. 土地出让收入	13,209	273,194	499,092	346,902	2,925,233	370,307	
2. 安置房销售收入	22,800	6,580					
3. 项目运营收入		13,843	13,843	13,843	13,843	13,843	13,843
3.1 停车费收入		6,834	6,834	6,834	6,834	6,834	6,834
3.2 物业费收入		1,068	1,068	1,068	1,068	1,068	1,068
3.3 配套商业租金收入		45	45	45	45	45	45
3.4 绿化维护收入		2,357	2,357	2,357	2,357	2,357	2,357
3.5 道路维护收入		839	839	839	839	839	839
3.6 智慧灯杆租赁收入		2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700
4. 已经还本付息的资金	0	0	0	0	0	0	0

续表

类别	分年收益								合计
	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	
项目收入	13,843	13,843	13,843	13,843	13,843	13,843	13,843	13,843	5,157,127
1. 土地出让收入									4,427,937
2. 安置房销售收入									29,380
3. 项目运营收入	13,843	13,843	13,843	13,843	13,843	13,843	13,843	13,843	193,802
3.1 停车费收入	6,834	6,834	6,834	6,834	6,834	6,834	6,834	6,834	95,676
3.2 物业费收入	1,068	1,068	1,068	1,068	1,068	1,068	1,068	1,068	14,952
3.3 配套商业租金收入	45	45	45	45	45	45	45	45	630
3.4 绿化维护收入	2,357	2,357	2,357	2,357	2,357	2,357	2,357	2,357	32,998
3.5 道路维护收入	839	839	839	839	839	839	839	839	11,746
3.6 智慧灯杆租赁收入	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	37,800
4. 已经还本付息的资金	0	0	0	0	0	0	0	0	506,008

## 2. 成本和基本假设

本项目在土地入市和项目运营期内成本支出共计 464,641 万元。

其中：在土地入市时考虑上交市级土地出让收入分享支出 354,235 万元和考虑专项资金计提支出 35,030 万元；项目运营成本支出 75,376 万元。

## 2.1 市级土地出让收入分享支出 354,235 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%。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，保守考虑本项目均按照 8% 上缴市级财政的土地出让收益，应当上缴市级土地出让收入分享支出 354,235 万元。（土地出让收入 $\times 8\%=4,427,937$  万元 $\times 8\%=354,235$  万元）。

## 2.2 相关专项资金计提支出 35,030 万元

依据政策规定，以及往年我区计提政策资金的有关做法，从本项目土地收入中计提农业土地开发资金、教育资金等政策性资金支出 35,030 万元。

## 2.3 项目运营成本支出 75,376 万元

在运营期支出合计 75,376 万元，包括：原材料费 13,426 万元，燃料动力费 5,390 万元，工资福利费 52,682 万元，修理费 3,878 万元，相关税费 0 万元。

### 2.3.1. 原材料费



原材料费是指绿化、道路维护和绿地维护需要购买肥料、草种、苗木，建筑材料等，一般绿化和道路维护的原材料比重可能在20%-30%左右。本项目取值30%，年度原材料费按照绿化和道路维护收入的30%计算，即959万元。债券存续期内原材料费合计13,426万元。

### 2.3.2. 燃料动力费

本项目燃料动力主要包括电费和水费，债券存续期消耗水电费共计5,390万元。

电费：按照2023年度昌平区市政路灯电费测算出综合电费单价，北京市城市管理委员会官网发布的《2024年北京市路灯开闭时间表》，测算路灯的照明时长。满负荷运转时，本项目9,000盏灯，按照北京市每天照明时长11.5小时，共计365天计算。年度耗电量588,2961kwh，电费单价0.78元/kwh，则每年使用电费为459万元。此电费补贴收入按照运营支出年限进行补贴，自2029年至2040年止。电费由财政补贴，在此不计算成本支出。

水费：一般情况下绿化养护单方耗水量大致在0.2-0.5吨/平方米·年，平均值为0.35吨/平方米·年。本项目绿化维护耗水按照0.35吨/平方米·年计算，年度绿化维护耗水量为90.84万吨；北方地区气候干燥，为了抑制扬尘和保持道路清洁湿润，道路洒水可能每天需要2-3次，每平方米年度耗水量可能在0.8-1.5立方米左右，平均值为1.15吨/平方米·年，年度道路维护耗水量为172.53

万吨。根据北京市发展和改革委员会及北京本地宝查询可知，北京市自来水价格分为不同阶梯，其中第一阶梯的价格适用于包括市政绿化在内的多种用途。具体到昌平区市政绿化用水，其单价被设定为每立方米 1.36 元。则年度所需水费 358 万元。债券存续期内（2027 年至 2040 年）所需水费合计 5,012 万元。

物业管理水电费：物业管理水电费消耗按照物业管理费收入的 2.5% 计算，即每年度物业水电费为 26.85 万元，债券存续期内（2027 年至 2040 年）所需水电费合计 376 万元。

### 2.3.3. 工资福利费

本项目人员涉及道路养护人员、绿地养护人员和物业管理人员。道路养护人员每 100 万平方米道路可能配备 10-20 人左右，主要承担着局部区域的交通功能，养护工作基本清扫和简单维护。本项目道路维护面积 1,500,292 平方米，需要配置 30 名道路养护人员；按照绿地三级养护，每 100 万平方米绿地需要 111-143 人左右，平均每 100 万平方米绿地需要 127 人，以保持绿地基本功能和植被正常生长，定期修剪、病虫害防治等为主。本项目绿地维护面积 2,595,474 平方米，需要配置 330 名绿地养护人员；一般情况下，多层住宅小区每 10,000-15,000 平方米可配备 5 名人员（其中客服人员 1 人，处理业主咨询、投诉、报修等维修人员 1-2 人，保洁人员配备 1 人，秩序维护人员配备 2-3 人），负责安全巡逻、门禁管理、停车管理等工作。按照 15,000 平方米配备 5 名物业管理人

项目可以管理安置房的总面积为 70.12 万方，则本项目需要配置 234 名物业管理人员。

综上，本项目需要配置 593 人。根据国家统计局昌平调查队统计结果：2023 年昌平区平均工资福利为 63,417 元/年，则本项目年度工资福利费共计 3,763 万元。债券存续期内（2027 年至 2040 年）工资福利费共计 52,682 万元。

#### 2.3.4. 修理费

修理费主要涉及物业维修、道路、绿化和灯杆的日常维修。修理费按照项目运营收入的 2% 计算，每年修理费为 277 万元，债券存续期内（2027 年至 2040 年）修理费共计 3,878 万元。

#### 2.3.5. 相关税费

本项目涉及的相关税费是运营期产生的增值税、城建税及附加税、企业所得税，固定资产进项税考虑抵扣。经计算年度相关税费为 0 万元，债券存续期内（2027 年至 2040 年）相关税费共计 0 万元。

综上（一至三），本项目债券存续期内成本支出共计 464,641 万元。

表 5-23 项目运营支出

单位：万元

类别	分年成本支出						
	2019 年及以前	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
二、项目支出	0	0	0	0	0	0	0



类别	分年成本支出						
	2019 年及以前	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
2.1 市级土地出让收入分享支出	0	0	0	0	0	0	0
2.1 相关专项资金计提支出	0	0	0	0	0	0	0
2.3 项目运营支出	0	0	0	0	0	0	0
2.3.1. 原材料费							
2.3.2. 燃料动力费							
2.3.3. 工资福利费							
2.3.4. 修理费							
2.5.5. 相关税费							

续表

类别	分年成本支出						
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
二、项目支出	1,161	29,401	49,259	35,880	262,545	37,939	5,384
2.1 市级土地出让收入分享支出	1,057	21,856	39,927	27,752	234,019	29,623	0
2.1 相关专项资金计提支出	104	2,161	3,948	2,744	23,142	2,932	0
2.3 项目运营支出	0	5,384	5,384	5,384	5,384	5,384	5,384
2.3.1. 原材料费		959	959	959	959	959	959
2.3.2. 燃料动力费		385	385	385	385	385	385
2.3.3. 工资福利费		3,763	3,763	3,763	3,763	3,763	3,763
2.3.4. 修理费		277	277	277	277	277	277
2.5.5. 相关税费		0	0	0	0	0	0

续表

类别	分年成本支出								-
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
二、项目支出	5,384	5,384	5,384	5,384	5,384	5,384	5,384	5,384	464,641
2.1 市级土地出让收入分享支出	0	0	0	0	0	0	0	0	354,235
2.1 相关专项资金计提支出	0	0	0	0	0	0	0	0	35,030
2.3 项目运营支出	5,384	5,384	5,384	5,384	5,384	5,384	5,384	5,384	75,376
2.3.1. 原材料费	959	959	959	959	959	959	959	959	13,426
2.3.2. 燃料动力费	385	385	385	385	385	385	385	385	5,390

类别	分年成本支出								-
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
2.3.3.工资福利费	3,763	3,763	3,763	3,763	3,763	3,763	3,763	3,763	52,682
2.3.4.修理费	277	277	277	277	277	277	277	277	3,878
2.5.5.相关税费	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### 3. 财务费用

根据本项目的具体情况，本项目已发债情况如下表所示：

表 5-24 项目已发行债券情况

单位：万元

债券情况	发行额度	扣减 (北四村额度 调减额度、扣减 一般债)	实际金额(万 元)	利率	期限(年)
2019 年北京市政府专项债券 (五期)	450,000.00	450,000.00	-	3.33%	10.00
2020 年北京市政府专项债券 (三期)	1,427,000.00	436,613.83	990,386.17	3.08%	10.00
2021 年北京市再融资一般债 券(一期)	358,000.00	358,000.00	358,000.00	3.04%	3.00
2021 年北京市再融资一般债 券(二期)	552,000.00	552,000.00	552,000.00	3.39%	7.00
2021 年北京市再融资一般债 券(三期)	200,000.00	200,000.00	200,000.00	3.39%	10.00
2021 年北京市再融资专项债 券(一期)	38,000.00		38,000.00	3.04%	3.00
2021 年北京市再融资专项债 券(二期)	305,000.00		305,000.00	3.21%	5.00
2020 年北京市政府专项债券 (五期)	9,255.00		9,255.00	3.42%	18.62
2020 年北京市政府专项债券 (五期)	145,300.00	60,626.17	84,673.83	2.95%	8.91
2021 年北京市政府专项债券 (十九期)	85,000.00		85,000.00	3.13%	10.00
2022 年北京市政府再融资债 券(2 期)	40,000.00		40,000.00	2.56%	3.00
2022 年北京市政府专项债券	62,200.00		62,200.00	2.45%	2.65
2022 年北京市政府专项债券	32,800.00		32,800.00	2.40%	1.65



债券情况	发行额度	扣减 (北四村额度 调减额度、扣减 一般债)	实际金额(万 元)	利率	期限(年)
2022 年北京市政府专项债券	35,000.00		35,000.00	2.40%	1.65
2023 年北京市政府专项债券 (十期)	130,000.00		130,000.00	2.70%	10.00
2023 年北京市政府专项债券- 调减	70,000.00	70,000.00	0.00	2.70%	0.31
2024 年北京市政府专项债券 (四期)	89,900.00		89,900.00	2.42%	7.00
2024 年北京市政府专项债券 (九期)	65,100.00		65,100.00	2.37%	7.00
2024 年北京市政府专项债券 (二十五期)	45,000.00		45,000.00	2.10%	7.00
2025 年北京市政府专项债券 (九期)	50,000.00		50,000.00	1.62%	7.00
2025 年北京市政府专项债券 (二十五期)	28,300.00		28,300.00	1.64%	7.00
合计	-	-	2,090,615	-	-

本项目 2026 年申请专项债 233,700 万元（其中本批次申请 130,000 万元），期限 7 年，假设债券利率为 1.93%（参考 2025 年 10 月 29 日前五日均值测算的 7 年期国债收益率 1.68%，并上浮 25 个基点，利率为 1.93%）；2027 年及后续批次继续申请专项债券 13,000 万元，假设债券利率为 1.93%，期限 7 年，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。

本项目债券存续期内应付本息情况，如下所示。

表 5-25 应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	还本付息合计
2019 年及以前	1,564,974	-	17,840	1,547,134	111,682	129,522



年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	还本付息合计
2020 年	1,547,134	990,386	22,761	2,514,759	88,326	111,087
2021 年	2,514,759	521,929	1,484,373	1,552,315	53,118	1,537,491
2022 年	1,552,315	170,000	40,000	1,682,315	46,890	86,890
2023 年	1,682,315	130,000	-	1,812,315	50,003	50,003
2024 年	1,812,315	200,000	105,800	1,906,515	58,224	164,024
2025 年	1,906,515	78,300	102,200	1,882,615	57,765	159,965
2026 年	1,882,615	233,700	305,000	1,811,315	55,217	360,217
2027 年	1,811,315	13,000	-	1,824,315	49,937	49,937
2028 年	1,824,315	-	-	1,824,315	50,188	50,188
2029 年	1,824,315	-	-	1,824,315	50,188	50,188
2030 年	1,824,315	-	1,075,060	749,255	50,188	1,125,248
2031 年	749,255	-	285,000	464,255	12,522	297,522
2032 年	464,255	-	78,300	385,955	8,588	86,888
2033 年	385,955	-	363,700	22,255	8,588	372,288
2034 年	22,255	-	13,000	9,255	2,196	15,196
2035 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2036 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2037 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2038 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2039 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2040 年	9,255	-	9,255	-	317	9,572
调整项	-	-	-1,564,974	-	-	-1,564,974
小计	-	2,337,315	2,337,315	-	755,522	3,092,837

综上，本项目债券存续期内本金为 2,337,315 万元，利息为 755,522 万元，本息合计为 3,092,837 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 5,157,127 万元，减去上交市级土地出让收入分享支出、专项资金计提支出和项目运营期支出合计 464,641 万元，则项目收益合计 4,692,486 万元。

表 5-26 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益						
	2019 年 及以前	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、项目收入	111,682	88,326	53,118	86,890	50,003	58,224	57,765
二、运营支出	0	0	0	0	0	0	0
三、项目收益	111,682	88,326	53,118	86,890	50,003	58,224	57,765

续表

类别	分年收益						
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、项目收入	36,009	293,617	512,935	360,745	2,939,076	384,150	13,843
二、运营支出	1,161	29,401	49,259	35,880	262,545	37,939	5,384
三、项目收益	34,848	264,216	463,676	324,865	2,676,531	346,211	8,459

续表

类别	分年收益								合计
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
一、项目收入	13,843	13,843	13,843	13,843	13,843	13,843	13,843	13,843	5,157,127
二、运营支出	5,384	5,384	5,384	5,384	5,384	5,384	5,384	5,384	464,641
三、项目收益	8,459	8,459	8,459	8,459	8,459	8,459	8,459	8,459	4,692,486

## 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，对项目收入实施分账管理。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 年及以前	111,682	17,840	111,682	129,522	是
2020 年	88,326	22,761	88,326	111,087	

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	
2021 年	53,118	1,484,373	53,118	1,537,491	
2022 年	86,890	40,000	46,890	86,890	
2023 年	50,003	0	50,003	50,003	
2024 年	58,224	105,800	58,224	164,024	
2025 年	57,765	102,200	57,765	159,965	
2026 年	34848	305,000	55,217	360,217	
2027 年	264216	0	49,937	49,937	
2028 年	463676	0	50,188	50,188	
2029 年	324865	0	50,188	50,188	
2030 年	2676531	1,075,060	50,188	1,125,248	
2031 年	346211	285,000	12,522	297,522	
2032 年	8459	78,300	8,588	86,888	
2033 年	8459	363,700	8,588	372,288	
2034 年	8459	13,000	2,196	15,196	
2035 年	8459	0	317	317	
2036 年	8459	0	317	317	
2037 年	8459	0	317	317	
2038 年	8459	0	317	317	
2039 年	8459	0	317	317	
2040 年	8459	9,255	317	9,572	
调整项	-	-1,564,974	-	-1,564,974	
合计	4,692,486	2,337,315	755,522	3,092,837	
本息覆盖倍数	1.52				

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.52 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	敏感性变化比率				
	-20%	-10%	0%	10%	20%
项目净收益	3,753,989	4,223,237	4,692,486	5,161,735	5,630,983
债券还本付息额	3,092,837	3,092,837	3,092,837	3,092,837	3,092,837
债券本息覆盖率	1.21	1.37	1.52	1.67	1.82

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

昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目是市政产业园区基础设施领域项目,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： 仇凌  
编号：14020340042

中国注册会计师： 李焕霞  
编号：140200810064

中国•北京

2026 年 1 月 22 日


统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E		<b>营业执照</b> (副本) (1-1)		 扫描二维码登录 “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
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
执行事务合伙人	仇凌			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
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：财政专项资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；企业鉴证。(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。)				
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





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

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



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)

姓 名	Full name	仇凌
性 别	Sex	男
出生日期	Date of birth	1973-04-12
工作单位	Working unit	扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码	Identity card No.	321002730412303





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      /y      /m      /d

**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.




仇凌(321000340042)

已通过2015年年检

江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)

您已通过2016年年检

江苏省注册会计师协会

年检专用章



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

同意调入  
Agree the holder to be transferred from



事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调出  
Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

北京政德会计师事务所(普通合伙)  
Beijing Zhengde Accounting Firm (General Partnership)  
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

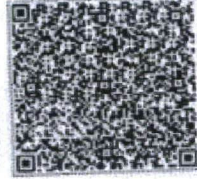
事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

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.



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

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：仇凌  
证书编号：321000340042



仇凌(321000340042)  
您已通过2019年年检  
江苏省注册会计师协会



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

最近年检时间

2025年08月

年检结果

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	

		名 姓 李 颖	
		别 女	
		出生日期 1971-05-18	
		工作单位 山西晋弘会计师事务所（普通合伙）	
		Working unit	
		身份证号码 140202197105183023	
		Identity card No.	
			
<b>北京政德会计师事务所（普通合伙）</b>			
<b>年度检验登记</b> 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		14020810064	
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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章  
CPA

2017年3月20日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
CPA

2017年4月26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 from



转出协会盖章  
CPA

2018年3月28日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
CPA

2018年12月5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.



2017年11月1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.



2018年12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 月 日  
年 月 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 月 日  
年 月 日

2025 年年检二维码



李焕霞 140200810064



X

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

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