

2026 年北京市政府专项债券（十八期）

顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目

收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 00019 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月

2026 年北京市政府专项债券（十八期）

顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目

收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 00019 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（十八期）顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目（以下简称“本期债券”）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 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目（简称“本项目”）。

(二) 项目单位

本次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，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	北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	李明君	经营状态	正常
注册资本	1000 万元	有效期限	2023 年 3 月 22 日至 2028 年 3 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		
经营范围	承担本区规划编制与实施、土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会顺义分局		

2021 年 8 月 11 日，北京市土地整理储备中心顺义区分中心（现更名为“北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心”）与北京顺义新城发展有限公司签署《顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发

项目管理委托协议书》，委托北京顺义新城发展有限公司作为项目实施主体承担该项目土地一级开发的具体实施工作。

表 1-2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京顺义新城发展有限公司		
法定代表人	杜井龙	经营状态	开业
注册资本	13500 万元	有效期限	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		
经营范围	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	有限责任公司（法人独资）		
股权结构	北京市顺义区国有资本经营管理有限公司持股 100%		

（三）项目区位

本项目建设地点为顺义区南彩镇，四至为：东至彩祥西路，南至左堤辅线，西至左堤辅线，北至顺平辅线。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

（四）项目建设期

本项目属于在建项目，建设期预计为 2025 年 8 月至 2027 年 12 月。

（五）项目审批情况

1. 立项审批。2025 年 7 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于审批顺义区 M15 号线河东站 A 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（审）（2025）428 号），总投资 81776 万元，原则上同意该建设项目。
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

依据《北京市发展和改革委员会关于审批顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目规划建设规模及内容为：建筑控制规模为 220273 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、商业办公及配套设施等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容为进行征地、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。

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）
顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目	京发改（审）〔2025〕428 号	工作内容为进行征地、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。建设内容为住宅、商业办公及配套设施等。	建筑控制规模为 220273 平方米（不含地下面积）	81776 万元
		合计		81776 万元

（七）项目投资概况

本项目总投资 81776 万元，其中，前期费用 2318 万元，占比 2.83%；征地补偿及相关税费 1871 万元，占比 2.29%；房屋拆迁补偿及相关费用 64859 万元，占比 79.31%；市政基础设施建设费用 5786 万元，

占比 7.08%；其他费用 1157 万元，占比 1.42%；财务费用 5785 万元，占比 7.07%。

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	投资估算金额	占比
前期费用	2318	2.83%
征地补偿及相关税费	1871	2.29%
拆迁补偿及相关费用	64859	79.31%
市政基础设施建设费用	5786	7.08%
其他费用	1157	1.42%
财务费用	5785	7.07%
合计	81776	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 32776 万元，占比 40%；专项债券资金 49000 万元，占比 60%。本项目申请的专项债券资金用于本项目的前期费用、征地补偿及相关税费、拆迁补偿及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用等。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 49000 万元，其中 2025 年发行 20000 万元；2026 年发行 23900 万元，假设债券利率 1.58%（参考 2026 年 6 月 5 日财政部公布的 3 年期国债近 5 日收益率平均值约 1.28%，上浮 30BP），债券期限 3 年；2027 年计划发行 5100 万元，债券期限为 3 年，融资利率 1.58%。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。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	2025 年	0	20000	0	20000	1.56%	0	0
2	2026 年	20000	23900	0	43900	1.56%、1.58%	312	312
3	2027 年	43900	5100	0	49000	1.56%、1.58%	690	690
4	2028 年	49000	0	20000	29000	1.56%、1.58%	771	20771
5	2029 年	29000	0	23900	5100	1.58%	459	24359
6	2030 年	5100	0	5100	0	1.58%	81	5181
合计			49000	49000			2313	51313

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 51313 万元（含本金 49000 万元，利息 2313 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81776万元，其中，前期费用2318万元，占比2.83%；征地补偿及相关税费1871万元，占比2.29%；房屋拆迁补偿及相关费用64859万元，占比79.31%；市政基础设施建设费用5786万元，占比7.08%；其他费用1157万元，占比1.41%；财务费用5785万元，占比7.07%。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	前期费用合计	2318	是	-	-	-
1	实施方案编制费	79	-	-	-	-
2	项目建议书 (代可研) 编制费	79	-	-	-	-
3	测绘费	147	-	-	-	-
3.1	用地普测及拨地钉桩费	42	-	平方米	299700	1.4
3.2	勘测定界测绘费	30	-	平方米	299700	1
3.3	权属测绘费	15	-	平方米	299700	0.5
3.4	验收测绘费	60	-	平方米	299700	2
4	编制地质灾害评估费	14	-	-	-	-
5	编制交通影响评估费	70	-	平方米	220400	-
6	涉水事项论证费用	132	-	平方米	299700	4.4
7	编制噪声环境影响评估费	31	-	-	-	-
8	考古勘探及发掘费	1404	-	-	-	-
8.1	考古勘探费	45	-	平方米	299700	5
8.2	考古发掘费	330	-	平方米	2997	1100
8.3	考古土方清运费	899	-	立方米	460800	20
8.4	考古土方测绘费	30	-	平方米	299700	1
9	其他费用	362	-	-	-	-
9.1	规划综合实施方案编制费	122	-	-	-	-
9.2	林地可行性研究报告编制费	6	-	-	-	-
9.3	土壤污染调查费	195	-	平方米	162400	12
9.4	电磁环境检测费	30	-	平方米	299700	1
9.5	其他费用	9	-	平方米	299700	0.3
二	征地补偿及相关税费合计	1871	是	-	-	-
1	征收区片价	417	-	亩	16.05	26 万
2	社会保障费	892	-	-	-	-
2.1	劳动力安置费	97	-	人	2	48.45 万
2.2	超转补助费	795	-	人	3	265 万
3	其他土地附着物补偿费	67	-	-	-	-
4	征地税费	366	-	-	-	-
4.1	耕地占用税	45	-	平方米	10705	42
4.2	森林植被恢复费	321	-	平方米	10705	300
5	其他费用	40	-	-	-	-
5.1	土地征收成片开发方案编制费	19	-	公顷	29.97	0.64 万
5.2	社会稳定风险评估报告编制费	21	-	公顷	29.97	0.7 万

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)
6	不可预见费	89	-	-	1782	5%
三	拆迁补偿及相关费用合计	64859	是	-	-	-
1	国有土地上非住宅腾退补偿费	58306	-	-	-	-
1.1	区位价格补偿价	38302	-	平方米	127645.49	1500
1.2	房屋重置成新价(含装修附属物)	13638	-	平方米	27766.05	2684
1.3	搬迁补助费	225	-	平方米	27766.05	50
1.4	停产停业补助费	3866	-	平方米	27766.05	600
1.5	其他费用	2275	-	-	-	-
1.5.1	临时安置费	1983	-	平方米	27766.05	456
1.5.2	奖励费	292	-	平方米	27766.05	50
2	拆迁管理费用	1693	-	-	-	-
2.1	拆迁服务费	299	-	-	29861	1%
2.2	拆迁评估费	304	-	-	26599	1%
2.3	拆除服务费	1052	-	平方米	27766.05	140
2.4	拆迁测绘费	38	-	平方米	127645.49	2.95
3	市政、公共设施拆迁移改费	1584	-	-	-	-
3.1	电信设施迁移费	1584	-	杆	198	8万
4	不可预见费	3276	-	-	-	10%
四	市政基础设施建设费用合计	5786	是	-	-	-
1	道路工程	2630	-	米	921	2.86万
2	雨水工程	516	-	米	921	0.56万
3	污水工程	376	-	米	921	0.41万
4	再生水工程	231	-	米	706	0.33万
5	供水工程	266	-	米	921	0.29万
6	供电工程	770	-	米	706	1.09万
7	热力工程	330	-	米	278	1.19万
8	供气工程	159	-	米	278	0.57万
9	工程建设管理费	326	-	-	-	-
9.1	审计及造价咨询费用	25	-	-	-	-
9.2	市政规划方案编制费	112	-	-	-	-
9.3	勘察费	53	-	-	-	-
9.4	工程建设监理费	136	-	-	-	-
10	其他	182	-	-	-	-

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)
五	其他费用	1157	是	-	-	-
1	围挡(墙)费用	607	-	平方米	15632	280
2	场地看护费	227	-	月	24	83970
3	除草防火费用	72	-	平方米	299700	1.2
4	防尘网铺设	72	-	平方米	299700	1.2
5	律师费	35	-	-	-	-
6	环保税	140	-	平方米	299700	4.68
7	印花税	4	-	万元	10113	0.03%
六	财务费用	5785	否	-	-	-
项目总投资合计		81776		-	-	-

(二) 项目资金筹措

本项目总投资估算 81776 万元，项目计划使用财政预算资金 32776 万元，占比 40%；专项债券资金 49000 万元，占比 60%。分年度筹措计划如下：

表 5-2 本项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	32666	56	0	54	32776	40%
专项债券	0	20000	23900	5100	49000	60%
合计	32666	20056	23900	5154	81776	100%
分年度占比	40%	25%	29%	6%	100%	

(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 263146 万元，包含土地出让收入 263146 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	263146
合计	-	263146

(1) 土地出让收入

1) 土地出让规模

本项目可出让的经营性用地的规划建筑面积 21.21 万平方米，其中已出让土地用地面积约 3.14 万平方米，规划建筑规模约 4.08 万平方米，成交价 57100 万元（实际收入预计 2027 年取得）；未出让土地用地面积约 9.77 万平方米，规划建筑规模约 17.13 万平方米。

表 5-4 可供出售土地明细表

地块	用地代码	用地性质	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	预计出让年份
SY00-3101-0037	070102	二类居住用地	31365.67	40775.37	2026 年
SY00-3101-0039	070102	二类居住用地	27437.36	41156.04	2027 年
SY00-3101-0041	070102	二类居住用地	17974.39	26961.58	2027 年
SY00-3101-0043	070102	二类居住用地	16977.57	25466.35	2027 年
SY00-3101-0003	0902	商务用地	35354.03	77778.86	2027 年

2) 土地出让单价

A. 市场比较法

经查询北京市规划和自然资源委员会网站土地出让信息，居住用地选取北京市顺义区 2024—2025 年出让的 4 宗土地作为本项目居住用地入市出让参考价格，商务用地选取北京市顺义区、通州区 2024—2025 年出让的 4 宗土地作为本项目商务用地入市出让参考价格（注：鉴于顺义近三年商务用地成交案例有限，为保证价格参考的有效性，

商务用地价格综合参考了顺义区及北京市其他郊区的成交案例）。8

宗地块参考样本明细如下：

表 5-5 可比地块信息表—商服用地

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (万元/㎡)
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	B4 综合性商业金融服务用地	2024-07-22	0.93
3	北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0607 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	2025-10-28	1.31
4	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0306、0307(2)、0309 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	2025-03-03	1.34

表 5-6 可比地块信息表—二类居住用地

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (万元/㎡)
1	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	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2025-02-26	1.94
2	北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY00-0702-15、26 地块 R2 二类居住用地、SY00-0702-16 地块 A334 托幼用地	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2024-06-27	1.55
3	北京市顺义区顺义新城第 31 街区 SY00-3101-0808、SY00-3101-0809 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2024-03-15	1.45
4	北京市顺义区顺义新城第 1 街区 01-03-21 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2024-02-21	2.22

结合上述 4 宗商服用地出让情况，鉴于当前土地市场形势及本项目土地区位，本项目中商服用地价格保守估计为 9324 元/平方米。

结合上述 4 宗二类居住用地出让情况，鉴于当前土地市场形势及本项目土地区位，本项目中二类居住用地价格保守估计为 14268 元/平方米。

B. 剩余法

a. 二类居住用地

根据项目的特点、项目实际情况、项目的周边自然环境，结合近期周边区域的住宅的销售价格，预估本项目居住用地开发建成后房产的销售单价为 32000 元/平方米。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法的基本思想是从房地产价格中扣除房屋现值，剩余之数即为地价。其公式为：

宗地价格 = 开发价值 - 成本费用 - 销售费用 - 开发商利润

为了确定本项目开发完毕后土地在二级市场中能实现的熟地价格，我们对项目所在区域周边的住宅开发项目的销售情况进行了分析，并在对顺义区住宅用房的售价变化趋势进行分析的基础上，采用房地产评估中常用的剩余法对本项目开发完毕后的土地市场售价进行测算和评估。

剩余法测算过程如下：

表 5-7 剩余法测算表-二类居住用地

项目	金额
销售单价	32000 元/m ²

建造成本	4000 元/m ²
专业人士费	320 元/m ²
不可预见费	346 元/m ²
投资利息	280 元/m ²
投资利润	989 元/m ²
销售税费	2560 元/m ²
开发余值	23505 元/m ²

经过测算，项目住宅部分的开发余值为 23505 元/平方米，即本项目二类居住用地的预期土地出让单价为 23505 元/平方米。

b. 商服用地

根据项目的特点、项目实际情况、项目的周边自然环境，结合近期周边区域的商业的销售价格，预估本项目商服用地开发建成后房产的销售单价为 25000 元/平方米。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法测算过程如下：

表 5-8 剩余法测算表-商服用地

项目	金额
销售单价	25000 元/m ²
建造成本	4500 元/m ²
专业人士费	360 元/m ²
不可预见费	389 元/m ²
投资利息	315 元/m ²
投资利润	1113 元/m ²
销售税费	2000 元/m ²
开发余值	16323 元/m ²

经过测算，项目商服部分的开发余值为 16323 元/平方米，即本项目商服用地预期土地出让单价为 16323 元/平方米。

c. 土地出让单价

综上，根据市场比较法，本项目计划出让的商服用地单价为 9324

元/平方米，居住用地单价为 14268 元/平方米；根据剩余法，本项目计划出让的商服用地单价为 16323 元/平方米，居住用地单价为 23505 元/平方米。通过分析，结合项目自身情况，市场比较法的测算结果更能体现市场价值，故本次预测采用市场比较法测算结果，即本项目中商服用地预计出让价格为 9324 元/平方米，二类居住用地预计出让价格为 14268 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，本项目计划入市经营性用地的规划总建筑面积为 21.21 万平方米，预计土地出让收入共计 263146 万元。

表 5-9 项目出让土地收入预测表

类别			2027	2028	金额合计
SY00-3101-0037 (已成交)	二类居住用地	金额 (万元)	57100		57100
SY00-3101-0039	二类居住用地	单价为 (元/平方米)		14268.00	
		面积 (平方米)		41156.04	41156.04
		金额 (万元)		58721	58721
SY00-3101-0041	二类居住用地	单价为 (元/平方米)		14268.00	
		面积 (平方米)		26961.58	26961.58
		金额 (万元)		38469	38469

SY00-3101-0043	二类居住用地	单价为（元/平方米）		14268.00	
		面积（平方米）		25466.35	25466.35
		金额（万元）		36335	36335
SY00-3101-0003	商务用地	单价为（元/平方米）		9324.00	
		面积（平方米）		77778.86	77778.86
		金额（万元）		72521	72521
合计		金额（万元）	57100	206046	263146

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 21052 万元、农业土地开发资金计提支出 126 万元，农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金以及廉租住房保障资金计提支出 7263 万元，以及由区财政统筹使用的资金 170022 万元。

（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 21052 万元。

(2) 农业土地开发资金计提支出

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/m²，并按 15%的比例计提农业土地开发资金，总金额为 126 万元。

(3) 农田水利建设资金、教育资金计提支出、国有土地收益基金、廉租住房保障资金

根据北京市顺义区实际情况，本项目农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金计提支出按土地出让收入扣减市级土地出让收入分享支出后计提 3%计算，总金额为 7263 万元。

(4) 由区财政统筹使用土地出让收入

本项目用于区财政统筹使用的地块信息如下：

表 5-10 可供出售土地明细表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	预计上市 时间
SY00-3101-0037	070102	二类居住用地	31365.67	40775.37	2026 年
SY00-3101-0039	070102	二类居住用地	27437.36	41156.04	2027 年
SY00-3101-0041	070102	二类居住用地	17974.39	26961.58	2027 年
SY00-3101-0043	070102	二类居住用地	16977.57	25466.35	2027 年

本项目（扣减）由区财政统筹使用的土地出让收入，共计 170022 万元。

3. 财务费用

本项目拟使用专项债券 49000 万元，其中 2025 年发行 20000 万

元；2026 年发行 23900 万元，假设债券利率 1.58%（参考 2026 年 6 月 5 日财政部公布的 3 年期国债近 5 日收益率平均值约 1.28%，上浮 30BP），债券期限 3 年；2027 年计划发行 5100 万元，债券期限为 3 年，融资利率 1.58%。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所示。

表 5-11 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	2025 年	0	20000	0	20000	1.56%	0	0
2	2026 年	20000	23900	0	43900	1.56%、 1.58%	312	312
3	2027 年	43900	5100	0	49000	1.56%、 1.58%	690	690
4	2028 年	49000	0	20000	29000	1.56%、 1.58%	771	20771
5	2029 年	29000	0	23900	5100	1.58%	459	24359
6	2030 年	5100	0	5100	0	1.58%	81	5181
合计			49000	49000			2313	51313

综上，本项目债券存续期内本金为 49000 万元，利息为 2313 万元，本息合计为 51313 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 263146 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享

支出 21052 万元、农业土地开发资金计提支出 126 万元，农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金以及廉租住房保障资金计提支出 7263 万元，以及由区财政统筹使用的资金 170022 万元，则可用于偿还债券本息的预期收益为 64683 万元。

本项目分年度收益情况如下表：

表 5-12 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益		合计
	2027 年	2028 年	
项目收入	57100	206046	263146
项目支出	57100	141363	198463
收益	0	64683	64683

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。

专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

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	
2025 年	0	0	0	0	是
2026 年	0	0	312	312	
2027 年	0	0	690	690	

2028 年	64683	20000	771	20771	
2029 年	0	23900	459	24359	
2030 年	0	5100	81	5181	
合计	64683	49000	2313	51313	
本息覆盖倍数	1.26				

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.26 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，土地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

2. 本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动、利率波动进行敏感性分析，详见下表：

表 6-2 项目敏感性分析

单位：万元、倍

敏感性分析	收入变化—敏感性分析				
	-5.00%	-3.00%	0.00%	3.00%	5.00%
项目净收益	61449	62743	64683	66623	67917
债券还本付息额	51313	51313	51313	51313	51313
债券本息覆盖率	1.20	1.22	1.26	1.30	1.32

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，从财务角度上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，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，收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

北京政德会计师事务所(普通合伙)
(此页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·北京

2026年6月15日



统一社会信用代码
91110107MA01J6FL5E

营业执照

(副本) (1-1)

名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 仇凌

经营范围

许可项目：代理记账（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；企业管理咨询；信息咨询服务（不含金融类信息咨询服务）；企业管理；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504



登记机关

2022年06月13日

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

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、出借或转让。
- 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

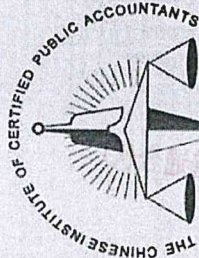
组织形式: 普通合伙

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





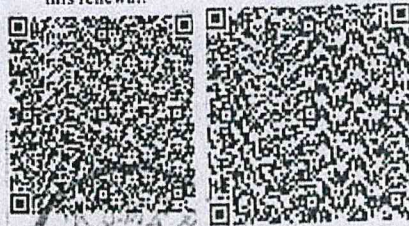
北京政德会计师事务所(普通合伙)

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



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: 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

仇凌(321000340042)
您已通过2016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



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



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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
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

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.



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
/y /m /d

2025 年年检二维码

北京政德会计师事务所(普通合伙)



仇凌 321000340042

× cms.cicpa.org.cn ...

年检历史查询
101060948941

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	年检结果
2025年08月	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	

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS		北京政德会计师事务所(普通合伙)	
			
姓名	李洪霞	性别	女
出生	1971-05-18	出生日期	1971-05-18
工作单位	山西政德会计师事务所(普通合伙)	Working unit	山西政德会计师事务所(普通合伙)
身份证号码		Identity card No.	
<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经验合格。继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p>			
证书编号: No. of Certificate	140D0810064		
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	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3月30日</p>	 <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>2018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>2018年12月5日</p>

12

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.
	
2018年4月11日	2019年4月25日

6

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

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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



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	年检结果
2025年08月	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	