

2026 年北京市政府专项债券（二十三期）

中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和
环境整治项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 296 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

2026 年北京市政府专项债券（二十三期）

中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境 整治项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 296 号

北京市昌平区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券（二十三期）中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目政府专项债券（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。

本次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

1. 项目名称

中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目，以下简称“本项目”。

2. 项目单位

项目单位为北京中关村生物医药产业投资发展有限公司，北京中关村生物医药产业投资发展有限公司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	北京中关村生物医药产业投资发展有限公司		
法定代表人	马扬艳	成立日期	2013 年 6 月 21 日
注册资本	50000 万元	营业期限	2013-06-21 至 2063-06-20
统一社会信用代码	91110114071702309Y		
注册地址	北京市昌平区生命园路 29 号 A301-1 室		

经营范围	项目投资、投资管理；投资咨询（不含中介服务）；技术推广、技术服务；房地产开发；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业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）
股东及持股比例 （项目单位为企业的填报）	北京未来科学城置汇建设有限公司，持股比例 100%

3. 项目区位

本项目建设地点位于昌平区回龙观镇中部。项目四至分别是：东至基杨路、南至回南北路、西至唐家岭路、北至南沙河。

4. 项目建设期

项目为在建项目，该项目于 2016 年实施，计划 2031 年底全部完成，建设期限为 15 年。

5. 项目立项审批

（1）立项审批。2021 年 11 月 22 日，北京市发展改革委下发《北京市发展和改革委员会关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目重新核准的批复》（京发改〔核〕〔2021〕216 号）。

（2）设计审批。2017 年 6 月 30 日《北京市规划和国土资源管理委员会关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目设计方案审查意见的函》（2017 规〔昌〕审改试点函字

0001 号)。

(3) 规划审批。2017 年 2 月 8 日《北京市住房保障和住房制度改革工作领导小组办公室关于下达北京市 2017 年保障性住房第一批建设计划的通知》(京住保〔2017〕1 号)。

2020 年 11 月 23 日,北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发的《关于中关村生命科学园三期及北四村棚户区改造和环境整治项目 CP00-1805-6001 等地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自〔昌〕供审函〔2020〕4 号)原则上同意该建设项目。

(4) 施工许可。2017 年 7 月 5 日《施工登记意见书》(2017 施〔昌〕意字 003 号)载明建设单位为北京中关村生物医药产业投资发展有限公司,工程名称为“北四村”回迁安置房 A 组团土石方工程施工,建设面积 107,276.51 平方米。

2017 年 7 月 5 日《施工登记意见书》(2017 施〔昌〕意字 004 号)载明建设单位为北京中关村生物医药产业投资发展有限公司工程名称为“北四村”回迁安置房 B 组团土石方工程施工,建设面积 176,542.52 平方米。

(5) 建设用地批复。2022 年 12 月 3 日《北京市人民政府关于昌平区二〇二二年度批次建设用地(中关村生命科学园及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目)的批复》京政地字〔2022〕95 号,同意征收你区史各庄街道朱辛庄村公路用地 0.1073 公顷等共计 57.3434 公顷土地;同意将农用地 1.6488 公顷转为建设用地;同意北

京中关村生物医药产业投资发展有限公司实施中关村生命科技园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目使用上述土地 57.3434 公顷。

(6) 环境评估批复。2019 年 2 月 10 日《关于中关村生命科技园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目环境影响报告表的批复》昌环保审字〔2019〕0011 号，北京市昌平区环境保护局原则上同意环境评估报告表的环境影响评价总体结论。

综上，中关村生命科技园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治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。

6. 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《关于中关村生命科技园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目重新核准的批复》京发改（核）〔2021〕216 号，本项目主要建设规模和内容如下：建筑控制规模为 859,856 平方米（含地下面积 270,248 平方米），建设内容为住宅及配套。具体建设规模指标由规划自然资源部门核定。

根据北京市发展和改革委员会下发的《关于中关村生命科技园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容如下：建筑控制规模为 466,162 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、公建、其他类多功能用地、小学、幼儿园、社会福利用地、停车场、公交场站等。具体建设规模指标由规

划国土管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会下发的《关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 C 地块项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容如下：规划总用地面积 189,782 平方米，其中规划建设用地 75,545 平方米，代征道路面积 55,237 平方米，代征绿化面积 59,000 平方米。另需同步实施整理面积 40,405 平方米。具体规划用地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《关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 D 地块项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容如下：建筑控制规模为 73,500 平方米（不含地下面积），建设内容为工业等。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《关于昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 B 地块项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容如下：建筑控制规模为 287,875 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、工业研发、公共服务配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会下发的《关于昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 F 地块项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容如下：建筑控制规模为 346,793 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、其他类多功能、基

基础教育、公交场站等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

7. 项目投资概况

本项目总投资 3,594,099 万元，其中工程费用 590,068 万元，占比 16.42%；工程建设其他费用 2,779,031 万元，占比 77.32%；预备费 0 万元，占比 0%；建设期利息 225,000 万元，占比 6.26%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

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	590,068	2,779,031	-	225,000	-	3,594,099
占比	16.42%	77.32%	-	6.26%	-	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 1,941,259 万元，占比 54.01%；专项债券资金 1,652,840 万元，占比 45.99%。本项目申请的专项债券资金用于本项目工程费用和工程建设其他费用。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券 1,652,840 万元，其中 2019 年发行北京市棚改专项债券（四期）-2019 年北京市政府专项债券（五期）中

450,000 万元，期限为 10 年，融资利率 3.33%；2020 年发行北京市政府专项债券（三期）436,614 万元，债券期限 10 年，票面利率 3.08%；2020 年调增本项目 2020 年北京市政府专项债券（十一期）阿苏卫循环经济产业园项目债券资金 60,600 万元，期限 10 年，债券利率 2.95%。2021 年调增本项目 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）—2019 年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目债券资金 33,000 万元、昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目债券资金 22,600 万元，期限 10 年，融资利率 3.49%。2021 年发行北京市政府专项债券（十九期）50,000 万元，期限 10 年，融资利率 3.13%；2022 年调增本项目北京市政府专项债券（十四期）北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目债券资金 5,300 万元，期限 1.65 年，融资利率为 2.4%。2023 年发行北京市政府专项债券（一期）15,000 万元，期限 3 年，融资利率 2.64%；北京市政府专项债券（四期）157,000 万元，期限 3 年，融资利率 2.62%；北京市政府专项债券（十二期）115,400 万元，期限 3 年，融资利率 2.34%；2023 年调减本项目北京市政府专项债券（十二期）中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目债券资金 30,000 万元，期限 3 年，融资年利率 2.34%；2024 年发行北京市政府专项债券（二期）55,600 万元，期限 3 年，融资利率 2.17%；北京市政府专项债券（七期）16,400 万元，期限 3 年，融资利率 2.09%；北京市政府专项债券（七期）21,000 万元，期限 3 年，融资利率 1.55%。

2025 年北京市政府专项债券（七期）36,400 万元，融资利率 1.39%，期限 3 年。2025 年使用（2025 年北京市政府专项债券（七期）调增专项债资金 11,000 万元，债券中标利率 1.39%，期限 3 年）；使用调增资金暂时以 2025 年 6 月发行日期作为利息分割日，使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 6 月发行日期起计算，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之前的利息支付与本项目无关，调增资金来源如下表 6-2 所示。2025 年北京市政府专项债券（三十七期）13,400 万元，期限 3 年，债券中标利率 1.53%。2026 年北京市政府专项债券（二期）21,500 万元，期限 3 年，债券中标利率 1.44%。

2026 年本批次申请专项债 7,600 万元，假设融资利率 1.67%（结合 2025 年 12 月 5 日近期 3 年期国债平均收益率 1.42%，考虑上浮 25BP，保守估计本次拟发行专项债券利率为 1.67%），债券期限 3 年，2026 年后续申请 9,900 万元，债券期限为 3 年；2027 年及后续批次发行 144,500 万元，假设融资利率 1.67%，期限 3 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。

表 2-1 专项债券应付本息情况表

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	520,200	450,000	301,800	668,400	34,219	336,019
2020 年	668,400	436,614	38,800	1,066,214	26,946	65,746
2021 年	1,066,214	143,626	149,600	1,060,240	36,727	186,327
2022 年	1,060,240	27,900	30,000	1,058,140	33,217	63,217
2023 年	1,058,140	257,400	-	1,315,540	33,810	33,810
2024 年	1,315,540	93,000	5,300	1,403,240	42,236	47,536

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
2025 年	1,403,240	60,800	-	1,464,040	42,768	42,768
2026 年	1,464,040	39,000	257,400	1,245,640	42,973	300,373
2027 年	1,245,640	144,500	93,000	1,297,140	35,192	128,192
2028 年	1,297,140	-	60,800	1,236,340	36,947	97,747
2029 年	1,236,340	-	544,600	691,740	36,742	581,342
2030 年	691,740	-	641,740	50,000	19,214	660,954
2031 年	50,000	-	50,000	-	1,565	51,565
合计	-	1,652,840	2,173,040	-	422,556	2,595,596

综上，本项目债券存续期内新增本金为 1,652,840 万元，利息为 422,556 万元，本息合计为 2,595,596 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

1. 项目总投资

本项目总投资 3,594,099 万元，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
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
一	工程费用	457,039	-	-	133,029	590,068	是
1	市政基础设施建设费				96,413	96,413	是
2	定向安置房及配套学校建设成本	457,039			36,616	493,655	是
二	工程建设其他费用	1,784,682	182,590	-	811,759	2,779,031	是
1	前期费用				14,516	14,516	是
2	征地补偿及相关费				325,209	325,209	是
3	拆迁补偿及相关费	1,784,682				1,784,682	是
4	征地、拆迁不可预见费		182,590			182,590	是
5	财务费用、管理费、两税等				472,034	472,034	否

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
三	基本预备费						否
四	建设期利息				225,000	225,000	否
五	铺底流动资金						否
项目总投资合计		2,241,721	182,590	-	1,169,788	3,594,099	

2. 项目资金筹措

本项目资金筹措方式为政府预算安排资金及发行政府专项债券。

本项目总投资估算 3,594,099 万元，其中计划使用财政预算资金 1,941,259 万元，占比 54.01%；专项债券资金 1,652,840 万元，占比 45.99%。

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，所支持的城市更新“棚户区改造”方向。分年度筹措计划如下：

表 5-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
财政预算资金	659,903	33,810	42,236	42,768	287,666	232,787
专项债券	1,058,140	257,400	93,000	60,800	39,000	144,500
合计	1,718,043	291,210	135,236	103,568	326,666	377,287
分年度占比	47.80%	8.10%	3.76%	2.88%	9.09%	10.50%

续表

资金来源类型	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计	各类型占比
财政预算资金	233,392	248,970	133,623	26,104	1,941,259	54.01%
专项债券	-	-	-	-	1,652,840	45.99%
合计	233,392	248,970	133,623	26,104	3,594,099	100%
分年度占比	6.49%	6.93%	3.72%	0.73%	100.00%	-

说明：本项目资金筹措以历史信息披露为基础进行动态调整，2026 年专项债额度为计划申请额度，最终以市级审批下发的额度为准，后续进行年度额度调整。

3. 项目收益预测

3.1 收入来源和基本假设

本项目收入来源主要为安置房销售收入、土地出让收入。统筹平衡地块的土地出让收入和 2019-2025 年已经还本付息的金額。运营期内，本项目经营性收入合计 4,490,748 万元，包括：安置房销售收入 339,600 万元，土地出让收入 2,094,025 万元，统筹平衡地块的土地出让收入 1,807,200 万元，2019—2025 年已经还本付息的金額 249,923 万元。

（1）安置房销售收入

本项目安置房是单独立项（即：中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目（京发改（核）〔2021〕216 号）），本项目回迁安置房规划建设用地面积约 21.77 公顷，规划总建筑面积约 82.57 万平方米，其中地上建筑面积约 56.6 万平方米，地下建筑面积约 25.97 万平方米。根据实际情况本项目回迁安置房折

合地上建筑面积回购单价为 6,000 元/平方米，安置房回购收入约 339,600 万元。

(2) 土地出让收入

1) 市场成交价格水平

本项目结合周边 2018-2025 年已供应地块成交楼面地价估算对应性质相同地块的楼面单价，来确定本项目地块入市价格。

表 5-3 可比地块信息表 - 住宅

宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	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
北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 F 地块项目 CP01-0601-0056、0057、0058 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	昌平区史各庄街道	2024 年 3 月 12 日	93,436.30	挂牌出让公告	309,350.00	3.31	1.00	0.25	0.83	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	2024 年 3 月 26 日
北四村棚户区改造 A 地块项目 CP02-0101-6006 地块	北四村棚改项目	2022 年 1 月 7 日	71800	招拍挂	277200	3.86	1.00	0.25	0.97	R2 二类居住用地	2022 年 2 月 17 日
北四村棚户区改造 A 地块项目 CP02-0101-6004、6005 地块	北四村棚改项目	2022 年 8 月 18 日	90800	招拍挂	326600	3.60	1.00	0.25	0.90	R2 二类居住用地	2022 年 9 月 23 日
中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 B 地块项目 CP01-0601-0077、0078 地块	北四村棚改项目	2025 年 4 月 30 日	79900	招拍挂	239500	3.00	1.00	0.25	0.75	R2 二类居住用地	2025 年 6 月 5 日

宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	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
-	综合单价	-	-	-	-	-	-	-	3.45	-	-

表 5-4 可比地块信息表 - 产业（商业用地）

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	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	朱辛庄二期 ZXZ-010 地块	北京市沙河镇	37,505.00	挂牌出让公告	56,000.00	1.49	0.65	0.30	0.29	F3 其他类多功能用地	2020 年 4 月 2 日
2	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	61,700.60	挂牌出让公告	103,700.00	1.68	0.65	0.30	0.76	B4 综合性商业金融服务业用地	2019/5/31（挂牌）
-	-	综合单价	-	-	-	-	-	-	1.06	-	-

说明：按照区规自和市规自的要求调整出让价格，本次商业地块价格预测与以往信息披露不一致的情况，以本次价格预测为准。

表 5-5 可比地块信息表 - 产业（工业用地）

单位：万元

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑面积（万 m²）	成交价（万元）	成交单价（元/m²）
1	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	M1 一类工业用地	2023-2-23	61728.62	11413.623	1849
2	中关村科技园区昌平园东区六期土地一级开发项目 CP00-1201-0004 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023-9-4	32000	4598.4	1437

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑面积 (万 m ²)	成交价 (万元)	成交单价 (元/m ²)
3	中关村科技园区昌平园东区六期土地一级开发项目 CP00-1201-0006 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023-9-4	74814.92	10765.867	1439
4	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	M1 一类工业用地	2024-1-18	38563.68	6710.0879	1740
5	昌平区首钢一线材收储地块开发项目 CP01-0402-0001、0002 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2024-3-28	56010.17	8457.5325	1510
6	未来科学城科研成果转化基地(原小汤山镇工业区)(一期)项目 CP04-0201-0010 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2024-3-28	82139.63	8639.534	1657
7	生命园三期及“北四村”棚改项目 C 地块项目 CP00-0602-0016、0020 地块	M4 工业研发用地	2022-8-11	40300	75852.1	7525
8	昌平区生命科学园三期 CP01-0602-0015、CP01-0602-0019 地块(生命谷国际精准医学产业园二期)项目	M4 工业研发用地	2022-10-17	33400	58087.97	7550
9	昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0030 地块	M4 工业研发用地	2023-7-31	19600	36290.07	7401
10	昌平区生命科学园三期 CP01-0602-0027、0029 地块(生命谷国际前沿科技转化中心)项目	M4 工业研发用地	2023-12-22	33300	54262.25	7675
-	平均价格	-	-	-	-	3978

说明:按照区规自和市规自的要求调整出让价格,本次拆分出工业地块价格预测,存在与以往信息披露不一致情况,将以本次价格预测为准。

项目土地出售价格的预测。本项目土地价格参考上述宗地规划情况进行预测。项目周边住宅用地价格约 3.45 万元/平方米,商业用地及多功能用地价格入市价格取值约 1.06 万元/平方米,工业用地价格

取值约 0.38 万元/平方米，在此基础上根据《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），“根据北京市市级与城六区和其他区的收益分配现状，综合考虑近年来市级固定资产投资和转移支付等资金对各区逐年加大倾斜支持、供地区位外扩及区域开发潜力等因素，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其中包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16% 部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例为 8%”。根据此文件，入市地块分别扣除 8% 上缴财政土地出让收益。保守考虑以周边地块成交市场的土地成交价均值作为本项目地块入市单价。未来土地各年度入市出让价格如下：

表 5-6 项目出让土地价格预测表

单位：万元/平方米

土地出售类型	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
住宅用地	土地地价	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45
产业（商业用地）	土地地价	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06
产业（工业用地）	土地地价	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38

表 5-7 本项目土地出让情况和出让计划表

单位：万元

序号	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	全国所有土地资产管理标识码	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（万㎡）	实际出让单价（元/㎡）	实际出让收入	预计出让单价	预计土地出让收入
1	CP00-1805-6001	CP00-1805-6001 二类居住用地	已上市	2021	2021	/	东至三一光电子园西路，南至二拨子横一路，西至二拨子纵一路，北至规划绿地	CP00-1805-6001	2.96 6359 5	2.2	6.526	34939.81809	228017	34939.82	228017

序号	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	全国所有土地资产管理系统标识码	使用出让地块四至至	计划上市地块编码	用地规模	容积率	地上建筑面积(万 m^2)	实际出让单价(元/ m^2)	实际出让收入	预计出让单价	预计土地出让收入
6	CP02-0101-6005	CP02-0101-6005二类居住用地	已上市		2022	/	东至二拨子纵一路,南至二拨子横三街,西至CP00-1805-0115地块,北至二拨子横二街。	无	1.1	2.7	3.0	35969.2	106469	35969.16	106469
7	CP01-0602-0016	CP01-0602-0016工业研发用地	已上市		2022	/	东至北清路,南至生物医药街,西至生命科学园路,北至生命科学园横四路。	无	2.0	2.5	4.9	7500.0	36961	7500	36961
8	CP01-0602-0020	CP01-0602-0020工业研发用地	已上市		2022	/	东至生命科学园东路,南至生命科学园横二路,西至生命科学园路,北至生命科学园横四路。	无	2.1	2.5	5.2	7500.0	38670	7500	38670

序号	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	全国所有土地资产管理系统标识码	使用出让地块四至至	计划上市地块编码	用地规模	容积率	地上建筑面积(万m ²)	实际出让单价(元/m ²)	实际出让收入	预计出让单价	预计土地出让收入
9	CP01-0602-0015	CP01-0602-0015工业研发用地	已上市		2022	/	东至生命科学园路,南至生命科学园横四路,西至生命科学园西路,北至生命科学园西路。	无	1.7	2.2	3.8	7680.0	29107	7680	29107
10	CP01-0602-0019	CP01-0602-0019工业研发用地	已上市		2022	/	东至生命科学园路,南至生命科学园横三路,西至生命科学园西路,北至生命科学园横四路。	无	1.6	2.41	3.9	7680.0	29952	7680	29952
11	CP01-0602-0027	CP01-0602-0027工业研发用地	已上市		2023	11011420 23R00049 7	东至生命科学园东路,南至生命科学园横二路,西至生命科学园西路,北至生命科学园横三路。	无	1.3	2.5	3.2	7680.0	24576	7680	24576

序号	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	全国所有土地资产管理系统标识码	使用出让地块四至至	计划上市地块编码	用地规模	容积率	地上建筑面积(万㎡)	实际出让单价(元/㎡)	实际出让收入	预计出让单价	预计土地出让收入
12	CP01-0602-0029	CP01-0602-0029工业研发用地	已上市		2023	1101142023R000487	东至生命科学园东路,南至CP00-1805-0090地块,西至生命科学园西路,北至生命科学园横二路。	无	2.1	1.9	3.9	7680.0	29756.16	7680	29756
13	CP02-0101-6011	CP02-0101-6011社会福利用地	已上市		2024	1101142023R000478	东至CP00-1805-0064地块,南至CP00-1805-6003地块,西至CP00-1805-6013地块,北至郝庄子南街。	无	0.50	1.8	0.9	5333.3	4800	5333.333	4800
14	CP01-0601-0077	CP01-0601-0077二类居住用地	已上市	2025	2025	1101142025CKD000136	东至定创路,南至生物医药街,西至景创路,北至郝庄子南街。	无	1.6	2.6	4.16	30000	124800	30000	124800
15	CP01-0601-0078	CP01-0601-0078二类居住用地	已上市	2025	2025	1101142025CKD000144	东至生命科学园新贤街(福创路),南至生物医药街,西至定创路,北至郝庄子南街。	无	1.4	2.6	3.64	30000	109200	30000	109200

序号	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	全国所有土地资产管理标识代码	使用出让地块四至至	计划上市地块编码	用地规模	容积率	地上建筑面积(万m ²)	实际出让单价(元/m ²)	实际出让收入	预计出让单价	预计土地出让收入
16	CP01-0601-0056	北四村F地块住宅用地	已上市	2024	2024	110F142024R0001004	北至景祥寺北街，南至景祥寺南街，东至0057、0058地块和规划绿地，西至规划绿地	无	3.32	2.6	8.6356296	35822.51837	309350	35822.52	309350
17	CP01-0601-0050	CP01-0601-0050二类居住用地	未上市	2026		/	南至景梅南街，北至定祥街，东至景祥寺路，西至回创路。	无	2.07	2.6	5.382	/	/	34500	185679
18	CP01-0601-0072	CP01-0601-0072工业研发用地	未上市	2026		/	南至郝庄子北街，北至玉河南路，东临0008地块，西至回创路。	无	1.32	2	2.64	/	/	3800	10032
19	CP01-0601-0074	CP01-0601-0074工业研发用地	未上市	2026		/	南至郝庄子中街，北至郝庄子北街，东至福创路，西至鼎创路。	无	0.77	2	1.54	/	/	3800	5852

序号	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	全国所有土地资产管理系统标识码	使用出让地块四至至	计划上市地块编码	用地规模	容积率	地上建筑面积 (万 m^2)	实际出让单价 (元/ m^2)	实际出让收入	预计出让单价	预计土地出让收入
20	CP01-0601-0075	CP01-0601-0075 工业研发用地	未上市	2026		/	南至郝庄子南街, 北至郝庄子中街, 东至福创路, 西至鼎创路。	无	0.92	2	1.84	/	/	3800	6992
21	CP01-0601-0090	CP01-0601-0090 工业研发用地	未上市	2026		/	南至生命科学园中路, 北至生命科学园新智街, 东至定创路, 西至景创路。	无	1.41	2.5	3.525	/	/	3800	13395
22	CP01-0601-0091	CP01-0601-0091 工业研发用地	未上市	2026		/	南至生命科学园中路, 北至生命科学园新智街, 东至福创路, 西至定创路。	无	1.24	2.5	3.1	/	/	3800	11780
23	CP01-0601-0092	CP01-0601-0092 工业研发用地	未上市	2026		/	南至生命科学园中路, 北至福创路, 东至京藏高速辅路防护绿带, 西至福创路。	无	0.37	2.5	0.925	/	/	3800	3515

序号	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	全国所有土地资产管理系统标识码	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(万m ²)	实际出让单价(元/m ²)	实际出让收入	预计出让单价	预计土地出让收入
24	CP01-0601-0025	北四村F地块住宅用地	未上市	2027		/	南至定福北街，北至定祥街，东至卫和路，西至0024地块	无	1622 4.04 1	2.5	4.05601025	/	/	34500	139932
25	CP01-0601-0026	北四村F地块住宅用地	未上市	2027		/	南至祥和路，北至定祥街，东至规划绿地，西至卫和路	无	2145 8.75 2	2.6	5.57927552	/	/	34500	192485
26	CP01-0601-0037	北四村F3多功能用地	未上市	2027		/	南至规划绿地，北至定福南街，东至卫和路，西至规划绿地	无	2070 0	1.1	2.277	/	/	10600	24136

序号	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	全国所有土地资产管理系统标识码	使用出让地块四至至	计划上市地块编码	用地规模	容积率	地上建筑面积(万m ²)	实际出让单价(元/m ²)	实际出让收入	预计出让单价	预计土地出让收入
27	CP01-0601-0097	北四村E地块住宅	未上市	2028		/	东至定福皇庄路,南至玉河南路,北至定祥街,西至昌和路	无	1.18	1.8	2.12	/	/	34500	73140
28	CP01-0601-0099	北四村E地块住宅	未上市	2028		/	东至定福皇庄路,南至玉河南路,北至定祥街,西至昌和路	无	2.6	1.9	4.94	/	/	34500	170430
29	CP01-0601-0101	北四村E地块住宅	未上市	2028		/	东至定福皇庄路,南至玉河南路,北至定祥街,西至昌和路	无	1.42	1.8	2.56	/	/	34500	88320

序号	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	全国所有土地资产管理系统标识码	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(万m ²)	实际出让单价(元/m ²)	实际出让收入	预计出让单价	预计土地出让收入
30	CP01-0601-0093	北四村E地块住宅	未上市	2028		/	东至定福皇庄路,南至玉河南路,北至定祥街,西至昌和路	无	2.24	2.6	5.82	/	/	34500	200790
31	CP01-0601-0094	北四村E地块住宅	未上市	2028		/	东至定福皇庄路,南至玉河南路,北至定祥街,西至昌和路	无	2.47	2.6	6.42	/	/	34500	221490
32	CP01-0601-0095	北四村E地块住宅	未上市	2028		/	东至定福皇庄路,南至玉河南路,北至定祥街,西至昌和路	无	2.26	1.9	4.29	/	/	34500	148005
33	北四村H全部住宅地块	北四村H全部住宅地块	未上市	2027	/	/	东至京藏高速辅路,南至生物信息街,西至规划S15号线,北至生命谷大街。	无	4.9	2.3	10.98	/	/	34500	378810

序号	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	全国所有土地资产管理系统标识码	使用出让地块四至至	计划上市地块编码	用地规模	容积率	地上建筑面积 (万 m^2)	实际出让单价 (元/ m^2)	实际出让收入	预计出让单价	预计土地出让收入
34	北四村H商业用地	北四村H商业用地	未上市	2028	/	/	东至京藏高速辅路, 南至生物信息街, 西至规划S15号线, 北至生命谷大街。	无	2.26	3.7	8.43	/	/	10600	89358
35	北四村H城市轨道交通用地	北四村H城市轨道交通用地	未上市	2028	/	/	东至京藏高速辅路, 南至生物信息街, 西至规划S15号线, 北至生命谷大街。	无	2.53	3.6	9.03	/	/	3800	34314
36	北四村H工业研发用地	北四村H工业研发用地	未上市	2028	/	/	东至京藏高速辅路, 南至生物信息街, 西至规划S15号线, 北至生命谷大街。	无	5.4	2.4	12.73	/	/	3800	48374
37	北四村G工业研发用地	北四村G工业研发用地	未上市	2030	/	/	东至京藏高速公路辅路, 北至昌艺园北边界, 西至东店村村委会, 南至珠江摩尔。	无	6.21	2	12.42	/	/	3800	47196

序号	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	全国所有 土地资产 管理系统 标识码	使用出让地块四至至	计划上 市地块 编码	用地 规模	容 积 率	地上建筑面 积 (万 m ²)	实际出让单 价 (元/m ²)	实际出让 收入	预计出让 单价	预计土地 出让收入
-	-	-	-	-	-	-	合计	-	-	-	-	-	-	-	3,935,844

2) 土地出让收入

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格,本项目土地出让收入共计 3,935,844 万元,扣减 2021 年至 2025 年土地出让收入 1,841,819 万元,剩余可偿债土地出让收入为 2,094,025 万元。本次项目土地出让收入项采用 2,094,025 万元。

表 5-8 本项目土地出让收入预测表

单位: 万元

类型	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1. 居住用地收入	499,000	603,800	-	309,350	234,000
2. 商业用地收入	-	-	-	-	-
3. 多功能用地收入	-	-	-	4,800	1,847
4. 工业用地收入	-	134,690	54,332	-	-
合计	499,000	738,490	54,332	314,150	235,847

续表

类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1. 居住用地收入	185,679	711,227	902,175	-	-	3,445,231
2. 商业用地收入	-	-	89,358	-	-	89,358
3. 多功能用地收入	-	24,136	34,314	-	-	65,097
4. 工业用地收入	51,566	-	48,374	-	47,196	336,158
合计	237,245	735,363	1,074,221	-	47,196	3,935,844

(3) 统筹平衡地块的土地出让收入

根据已批示的北京市昌平区人民政府公文批办单《区财政局、市规自委昌平分局 关于补充土地收入并锁定地块用于专项债券项目融资平衡的请示》(昌财金融〔2026〕35 号),将北郊农场下属昌大化工厂及北郊农场化工实业总公司土地一级开发项目、北七家南部组团 CP02-0701 街区项目,上述两地块合计可用于补充偿债资金的地块收入为 145.18 亿元,拟用于北四村棚改项目资金平衡地块。

《关于专项债券整体融资平衡事宜拟选资金平衡地块情况汇报》根据专项债券整体融资需求，经系统梳理全区土地资源状况，并通过多轮研究比选，选取两宗地作为本项目融资自求平衡地块。土地出让收入作为本项目本息偿债资金来源，上述地块目前正在筹备前期方案编制工作，计划于 2031 年实现上市。

表 5-9 统筹平衡地块的土地出让收入情况表

单位：万元

序号	一级开发项目名称	区位	用地性质	用地面积（公顷）	建筑面积（万 m ² ）	入市单价（万元/m ² ）	入市总价（万元）
1	北郊农场下属昌大化工厂、北郊农场化工实业总公司土地一级开发项目	北七家镇	居住用地	6.35	12.7	3	381,000
2	北七家南部组团 CP02-0701 街区	北七家镇	居住用地	23.77	47.54	3	1,426,200
-	总计	-	-	30.12	60.24	-	1,807,200

上述两宗地共计产生土地出让收入 1,807,200 万元，其中：①北郊农场下属昌大化工厂、北郊农场化工实业总公司土地一级开发项目北郊农场下属昌大化工厂、北郊农场化工实业总公司土地一级开发项目位于北七家镇。项目范围内规划居住用地 6.35 公顷，建筑规模 12.7 万平方米。初步估算入市单价 3 万元/m²，入市总价 381,000 万元。②北七家南部组团 CP02-0701 街区位于昌平区北七家镇。项目范围内待深入研究用地面积为 23.77 公顷。拟进行规划调整，用地性质调整为居住用地，建筑面积 47.54 万 m²。初步估算入市单价 3 万元/m²，

入市总价 1,426,200 万元。

(4) 2019-2025 年已经还本付息金额

本项目在 2019-2025 年已经还本付息金额为 249,923 万元。

表 5-10 2019-2025 年已经还本付息情况表

单位：万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
已经还本付息	34,219	26,946	36,727	33,217	33,810	42,236	42,768	249,923

综上，债券存续期内，项目产生收入共计 4,490,748 万元。本项

目分年度收入如下表：

表 5-11 项目分年度收入合计表

单位：万元

类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、收入	34,219	26,946	376,327	33,217	33,810	42,236	42,768
1. 土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
2. 安置房销售收入	-	-	339,600	-	-	-	-
3. 统筹平衡地块的土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
4. 2021-2025 年已经还本付息金额	34,219	26,946	36,727	33,217	33,810	42,236	42,768

续表

类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、收入	237,245	735,363	1,074,221	-	47,196	1,807,200	4,490,748
1. 土地出让收入	237,245	735,363	1,074,221	-	47,196	-	2,094,025
2. 安置房销售收入	-	-	-	-	-	-	339,600
3. 统筹平衡地块的土地出让收入	-	-	-	-	-	1,807,200	1,807,200
4. 2021-2025 年已经还本付息金额	-	-	-	-	-	-	249,923

3.2 成本和基本假设

本项目属于棚改项目，不涉及具体运营期，本项目在土地入市时，考虑上交市级土地出让收入分享支出和考虑专项资金计提支出。共计支出 561,497 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（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%。另外，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，则本项目自身应上交市级土地出让收入分享支出 167,522 万元（即 $2,094,025 \times 8\% = 167,522$ 万元）。根据《关于专项债券整体融资平衡事宜拟选资金平衡地块情况汇报》可知，两宗平衡地块的市级分享支出为 144,576 万元（即 $1,807,200 \times 8\% = 144,576$ 万元）。因此，合计市级土地出让收入分享支出 312,098 万元。

（2）相关专项资金计提支出

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、农田水利建设资金等政策性资金支出 249,399 万元。

综上，债券存续期内，项目成本支出共计 561,497 万元。本项目分年度成本支出如下表：

表 5-12 项目成本支出明细汇总表

单位：万元

类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
二、成本支出	23,356	72,392	105,750	-	4,645	355,354	561,497
1. 市级土地出让收入分享支出	18,980	58,829	85,938	-	3,775	144,576	312,098
2. 相关专项资金计提支出	4,376	13,563	19,812	-	870	210,778	249,399

3.3 财务费用

本项目拟使用专项债券 1,652,840 万元，其中 2019 年发行北京市棚改专项债券（四期）-2019 年北京市政府专项债券（五期）中 450,000 万元，期限为 10 年，融资利率 3.33%；2020 年发行北京市政府专项债券（三期）436,614 万元，债券期限 10 年，票面利率 3.08%；2020 年调增本项目 2020 年北京市政府专项债券（十一期）阿苏卫循环经济产业园项目债券资金 60,600 万元，期限 10 年，债券利率 2.95%。2021 年调增本项目 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）-2019 年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目债券资金 33,000 万元、昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目债券资金 22,600 万元，期限 10 年，融资利率 3.49%。2021 年发行北京市政府专项债券（十九期）50,000 万元，期限 10 年，融资利率 3.13%；2022 年调增本项目北京市政府专项债券（十四期）北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目债券资金 5,300 万元，期限 1.65 年，融资利率为 2.4%。2023 年发

行北京市政府专项债券（一期）15,000 万元，期限 3 年，融资利率 2.64%；北京市政府专项债券（四期）157,000 万元，期限 3 年，融资利率 2.62%；北京市政府专项债券（十二期）115,400 万元，期限 3 年，融资利率 2.34%；2023 年调减本项目北京市政府专项债券（十二期）中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目债券资金 30,000 万元，期限 3 年，融资年利率 2.34%；2024 年发行北京市政府专项债券（二期）55,600 万元，期限 3 年，融资利率 2.17%；北京市政府专项债券（七期）16,400 万元，期限 3 年，融资利率 2.09%；北京市政府专项债券（七期）21,000 万元，期限 3 年，融资利率 1.55%。2025 年北京市政府专项债券（七期）36,400 万元，融资利率 1.39%，期限 3 年。2025 年使用（2025 年北京市政府专项债券（七期）调增专项债资金 11,000 万元，债券中标利率 1.39%，期限 3 年）；使用调增资金暂时以 2025 年 6 月发行日期作为利息分割日，使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 6 月发行日期起计算，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之前的利息支付与本项目无关，调增资金来源如下表 6-2 所示。2025 年北京市政府专项债券（三十七期）13,400 万元，期限 3 年，债券中标利率 1.53%。2026 年北京市政府专项债券（二期）21,500 万元，期限 3 年，债券中标利率 1.44%。

2026 年本批次申请专项债 7,600 万元，假设融资利率 1.67%（结合 2025 年 12 月 5 日近期 3 年期国债平均收益率 1.42%，考虑上浮 25BP，保守估计本次拟发行专项债券利率为 1.67%），债券期限为 3

年，2026 年后续申请 9,900 万元，债券期限为 3 年；2027 年及后续批次发行 144,500 万元，假设融资利率 1.67%，期限 3 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。

分年度还本付息明细，如下表所示：

表 5-13 专项债券应付本息情况表

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	520,200	450,000	301,800	668,400	34,219	336,019
2020 年	668,400	436,614	38,800	1,066,214	26,946	65,746
2021 年	1,066,214	143,626	149,600	1,060,240	36,727	186,327
2022 年	1,060,240	27,900	30,000	1,058,140	33,217	63,217
2023 年	1,058,140	257,400	-	1,315,540	33,810	33,810
2024 年	1,315,540	93,000	5,300	1,403,240	42,236	47,536
2025 年	1,403,240	60,800	-	1,464,040	42,768	42,768
2026 年	1,464,040	39,000	257,400	1,245,640	42,973	300,373
2027 年	1,245,640	144,500	93,000	1,297,140	35,192	128,192
2028 年	1,297,140	-	60,800	1,236,340	36,947	97,747
2029 年	1,236,340	-	544,600	691,740	36,742	581,342
2030 年	691,740	-	641,740	50,000	19,214	660,954
2031 年	50,000	-	50,000	-	1,565	51,565
合计	-	1,652,840	2,173,040	-	422,556	2,595,596

综上，本项目债券存续期内新增本金为 1,652,840 万元，利息为 422,556 万元，本息合计为 2,595,596 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。

3.4 项目收益分析

债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 5-14 项目分年度收益表

单位：万元

类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、收入	34,219	26,946	376,327	33,217	33,810	42,236	42,768
1. 自身土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
2. 平衡地块土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-
3. 安置房销售收入	-	-	339,600	-	-	-	-
4. 2021-2025 年已经还本付息金额	34,219	26,946	36,727	33,217	33,810	42,236	42,768
二、成本	-	-	-	-	-	-	-
1. 市级土地出让收入分享支出	-	-	-	-	-	-	-
2. 相关专项资金计提支出	-	-	-	-	-	-	-
三、可偿债净收益	34,219	26,946	376,327	33,217	33,810	42,236	42,768

续表

类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、收入	237,245	735,363	1,074,221	-	47,196	1,807,200	4,490,748
1. 自身土地出让收入	237,245	735,363	1,074,221	-	47,196	-	2,094,025
2. 平衡地块土地出让收入	-	-	-	-	-	1,807,200	1,807,200
3. 安置房销售收入	-	-	-	-	-	-	339,600
4. 2021-2025 年已经还本付息金额	-	-	-	-	-	-	249,923
二、成本	23,356	72,392	105,750	-	4,645	355,354	561,497
1. 市级土地出让收入分享支出	18,980	58,829	85,938	-	3,775	144,576	312,098
2. 相关专项资金计提支出	4,376	13,563	19,812	-	870	210,778	249,399
三、可偿债净收益	213,889	662,971	968,471	-	42,551	1,451,846	3,929,251

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，本项目净收益 3,929,251 万元用于偿还专项债券本息，经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.51 倍。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	可用于本项目的 偿债收益	融资到期本 金	到期利息	本息合计	年度可否 平衡
2019 年	34,219	301,800	34,219	336,019	是
2020 年	26,946	38,800	26,946	65,746	
2021 年	376,327	149,600	36,727	186,327	
2022 年	33,217	30,000	33,217	63,217	
2023 年	33,810	-	33,810	33,810	
2024 年	42,236	5,300	42,236	47,536	
2025 年	42,768	-	42,768	42,768	
2026 年	213,889	257,400	42,973	300,373	
2027 年	662,971	93,000	35,192	128,192	
2028 年	968,471	60,800	36,947	97,747	
2029 年	-	544,600	36,742	581,342	
2030 年	42,551	641,740	19,214	660,954	
2031 年	1,451,846	50,000	1,565	51,565	
合计	3,929,251	2,173,040	422,556	2,595,596	是
本息覆盖倍数	1.51				

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 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元、倍

敏感性变化率	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目净收益	3,536,326	3,732,788	3,929,251	4,125,714	4,322,176
债券还本付息额	2,595,596	2,595,596	2,595,596	2,595,596	2,595,596
债券本息覆盖率	1.36	1.44	1.51	1.59	1.67

由以上分析可见，在项目净收益按照 90% 计算的情况下，债券本息覆盖倍数为 1.36 倍。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

中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目是保障性安居工程项目，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

北京政德会计师事务所(普通合伙)
动风。

（此章为会计师事务所公章，非财务章）



(此页无正文)

北京政德会计师事务所(普通合伙)

北京政德会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

2026年8月5日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91110107MA01J6H15E



名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
负责人 刘波
经营范围 许可项目：代理记账；一般项目：税务服务；（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）；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。）

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街道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、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路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





中国注册会计师协会

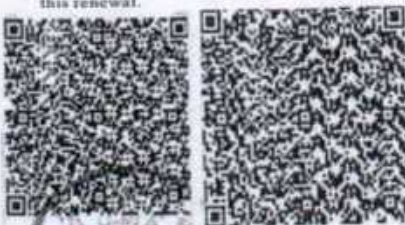
北京政德会计师事务所(普通合伙)

姓名: 仇凌
性别: 男
出生日期: 1973-04-12
工作单位: 扬州平桥联合会计师事务所(普通合伙)
身份证号: _____
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.



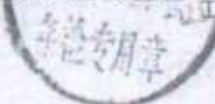
证书编号: 321000340042
No. of Certificate

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)
已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
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



10

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
/ /

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
/ /

11

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.



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

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：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

年 月 日
/ /

7

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042

北京政德会计师事务所

×

cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

仇凌

会员编号 321000340042

最近年检时间	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: 性别: 民族: 出生日期: 身份证号: 工作单位: 身份证号码: 1971-05-18

山西晋安会计师事务所(普通合伙)

10106094694

北京政德会计师事务所(普通合伙)

10106094694

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: 1452061

No. of Certificate

批准注册协会: 山西

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 11 月 01 日

Date of Issuance

山西省注册会计师协会

山西注册会计师协会

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



12

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



13



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4月11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.



2017年4月25日

7

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
月
日

年
月
日

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

通过

历年记录

北京政德会计师事务所(普通合伙)

2024年

2024-08-27

2023年

2023-08-29

2022年

2022-08-11

2014年

2014-03-21

