

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目

收益与融资平衡专项评价报告



北京精与诚会计师事务所

Beijing Jingyucheng Public Accountants



北京精与诚会计师事务所有限责任公司

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目

收益与融资平衡专项评价报告

（2025）精师核字第 031 号

北京市房山区规划和自然资源综合事务中心：

我们接受贵单位委托，对 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目（以下简称“该项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。北京市规划和自然资源委员会房山分局（以下简称“规自委房山分局”）作为该项目的主管部门，主要负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。北京市房山区规划和自然资源综合事务中心（以下简称“综合事务中心”）作为项目的开发主体，主要负责项目前期手续、征地等一级开发工作。

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》。综合事务中心管理层对该预测及其所依据的各项假设、提供的资料负责。这些假设已在具体说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

经专项审核，我们认为在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，该项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下：

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

根据北京市规划和自然资源委员会房山分局《关于房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目授权的批复》（京规自房函〔2022〕34号），同意由北京市房山区规划和自然资源综合事务中心作为主体，组织开展房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目的土地一级开发工作。

表1 项目主体情况表

单位名称	北京市房山区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	朱英辉	成立日期	2017-03-30
注册资本	10 万元	营业期限	
统一社会信用代码	12110000794050420X		
注册地址	北京市房山区良乡西路3号		
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

（二）项目基本情况

该项目建设地点位于北京市房山区西潞街道詹庄村、安庄村及青龙湖镇北刘庄村,其四至为:东邻良乡机场,西邻规划安庄路,北至德隆睿苑,南接固村。

根据北京市规划和自然资源委员会《关于房山区西潞街道北三村用地规划综合实施方案有关意见的复函》(京规自函〔2020〕2178号),总用地约41.83公顷,总建筑面积33.92万平方米。包括:居住用地面积13.12公顷、建筑面积29.62万平方米,基础教育用地4.35公顷、建筑规模约3.48万平方米,公用设施用地约1.44公顷、建筑规模约0.82万平方米,道路用地约22.92公顷,建筑项目位置如下图:



根据北京市发展和改革委员会关于房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复,房山

区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目总投资为 43.68 亿元,其中已发行债券融资 19.77 亿元,2026 年预计新增债券 2.77 亿元,财政资金 21.14 亿元;目前已到位资金 28.19 亿元,其中:债券资金 19.77 亿元,财政资金 8.42 亿元。

二、预测假设

本次预测以房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项目预期土地出让收入为基础,结合项目的建设期、基本政策等,以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提,进行本项目土地出让收益预测。

项目收益及现金流入预测假设如下:

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 相关法律法规无重大变化;

(四) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(五) 土地出让价格在正常范围内变动;

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89 号),提出在法定专项债务限额内,鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券,积极探索在有一定收益的公益性事业

北京德和信会计师事务所有限责任公司

领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据上述（财预〔2017〕89号），地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

该项目资金筹措方式为：已发行专项债券 19.77 亿元；2026 年新增专项债券 2.77 亿元；市区两级财政资金安排 21.14 亿元（截至目前已到位财政资金 8.42 亿元，尚需投入 12.72 亿元）。

根据《2026 年度地方政府专项债券资金需求明细表》本项目拟通过债券融资 2.77 亿元。详细如下表：

表 2 债券明细表

债券名称	发行额 (亿元)	利率	发行年限	计息期间
2026 年北京市政府专项债券	2.77	1.71%	5 年	2027-2031 年
合计	2.77			

注：利率以中国债券信息网公布的 2025 年 11 月 30 日 5 年期中国国债五日均线值 1.61%为基础，上浮 10BP 作为假设依据，计算利息为 1.71%。

本次债券发行完成后，综合事务中心以后年度尚需追加投资 12.72 亿元，资金来源为财政资金安排，该项目预期合计筹措资金 43.68 亿元。预计 2028 年开始有土地入市交易，项目资金陆续回笼。

（二）资金稳定性

为保证项目资金稳定注入，根据实施单位投融资需求计划表，

综合事务中心计划申请 2026 年北京市政府专项债券 2.77 亿元，全部用于项目土地一级开发费用和购买安置房费用。该项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金、利息由区财政统筹安排。

四、项目预期收益来源

该项目预期收益来源为土地出让收入，根据项目实施单位土地入市交易计划，可出让建筑面积 29.65 万平方米，其中：拟于 2028 年入市交易土地规划建筑面积 8.68 万平方米，拟于 2029 年入市交易土地规划建筑面积 10.76 万平方米，拟于 2030 年入市交易土地规划建筑面积 10.21 万平方米。用入市交易收入偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

五、 自求平衡情况

（一）预期收入测算

1. 地价测算



（1）剩余法

在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和建筑物建造、买卖有关费用后，以价格余额除以可售建筑面积确定本地块的楼面熟地价(单价)。

1) 项目销售收入，选取项目周边近期在售项目，以其市场交易单价为基数，通过时间区域环境等因素修正，预测项目开发完成后的销售单价为 26090 元/平方米。

表 3 项目周边在售情况表

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价
----	------	----	------	------	------

1	北京城建·颐知筑	多户型	2025 年均价	京楼销售排行榜	30401 元/m ²
2	新城投·御河园	多户型	2025 年均价		27130 元/m ²
3	京华国贤府	多户型	2025 年均价		34835 元/m ²

2) 建安成本按住宅 4500 元/平方米、幼儿园 3000 元/平方米标准计算。根据北京市规划和自然资源委员会《关于房山区西潞街道北三村用地规划综合实施方案有关意见的复函》（京规自函（2020）2178 号），居住用地面积 13.12 公顷、建筑面积 29.62 万平方米，基础教育用地 4.35 公顷、建筑规模约 3.48 万平方米，测算建安成本合计约 14.37 亿元。

3) 楼面熟地单价测算为 14284 元/平方米，具体见下表：

表 4 剩余法楼面熟地价测算表

序号	项目名称	金额（亿元）	备注
1	不动产总价	77.28	修正销售单价×入市经营性建筑规模
2	项目整体开发成本	34.96	
2-1	土地取得税费	1.72	按土地取得价的 3.05%计取
2-2	建安成本	14.37	
2-3	工程勘察设计及其他前期工程费	1.15	按建安成本的 8%计取
2-4	基础设施建设费	1.44	按建安成本的 10%计取
2-5	公共配套设施建设费	0.43	按建安成本的 3%计取
2-6	不可预见费	0.35	按二级开发直接成本之和的 2%计取
2-7	管理费	0.52	按二级开发直接成本之和的 3%计取
2-8	销售费用	3.86	按不动产总价的 5%计取

2-9	财务费用	8.80	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
2-10	销售增值税及附加	2.32	按收入的 3%计提
3	客观开发利润	0.00	按利润率 25%计取
4	土地使用权总价	42.31	
5	土地使用权单价（折合入市经营性建筑规模）	14284.00	元/平方米

（2）市场比较法

本次选取了房山区近年成交的项目周边类似地块楼面地价均值 16240 元，作为本项目的市场预测价格。选取可比案例详细情况见下表。

表 5 可比案例情况表

成交日期	宗地名称	规划建筑面积 (平方米)	成交价 (万元)	成交均价 (元 /平方米)
2023/10/10	北京市房山区拱辰街道 FS00-0111-0005 地块 A33 基础教育用地、FS00-0111-0006、0007 地块 R2 二类居住用地	89859.67	151000	16804
2024/1/4	北京市房山区拱辰街道 FS00-0110-0018、0028、0035 地块基础教育、二类居住用地	138184.41	228000	16500
2025/11/25	北京市房山区长阳镇北广阳城棚户区改造二片区项目 FS00-0105-0015、0016、0019、0013、0020 地块二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、幼儿园用地	95916.66	147100	15336
合计		323960.75	526100	16240

（3）熟地价综合评估结果

按照剩余法测算居住用地楼面熟地单价为 14284 元/平方米，市场比较法测算居住用地楼面熟地单价为 16240 元/平方米，通过分析，上述两种方法均以市场为基础，故分别取 50%权重，计

算出本项目楼面熟地价为 15262 元/平方米。

2. 收入测算

根据预计入市时间、可出让建筑面积及土地价格（不含政府收益）测算出该项目 2028-2030 年土地上市交易预计收入合计为 45.25 亿元。

表 6 上市地块销售收入测算表

序号	地块编号	建设用地	可出让建筑面积 (万 m ²)	计划上市时间	对应销售	预计收入
		面积(公顷)			单价(元)	(亿元)
1	FS00-0132-0008	3.95	8.68	2028 年	15262.00	13.25
2	FS00-0132-0015	1.56	3.43	2029 年	15262.00	5.23
3	FS00-0132-0016	3.19	7.33	2029 年	15262.00	11.19
4	FS00-0132-0018	4.44	10.21	2030 年	15262.00	15.58
合计		13.14	29.65			45.25

扣除 8%政府收益 3.62 亿元及各项政府基金 2.27 亿元后, 该项目预计收益为 39.36 亿元, 具体计提各类政策性资金(或基金)明细见下表。

表 7 计提各类政策性资金（或基金）明细表

序号	项目	计提基数	计提比例	计提金额 (亿元)
1	农业土地开发资金	土地出让面积 x 土地出让平均纯收益 征收标准 (59 元/平方米)	15%	0.01
2	农田水利建设资金	土地出让收益	10%	0
3	教育资金	土地出让收益	10%	0
4	廉租住房保障资金	土地出让收益	10%	0
5	国有土地收益基金	土地出让总成交价款	5%	2.26
合计				2.27

(二) 预期成本测算

1. 债券融资情况

(1) 已发行及调整债券情况

截止本次专项债券发行前，该项目已发行专项债券 19.77 亿元，具体情况如下：

表 8 已融资债券情况表

序号	已发行债券情况	金额 (亿元)	利率	年限	应付利息 合计	本息合计
1	2024 年北京市地方政府再融资专项债券（四十一期）	11.06	1.82%	10 年	2.00	13.06
2	2025 年北京市地方政府专项债券（八期）	8.71	1.51%	5 年	0.65	9.36
合计		19.77			2.65	22.42

已发行债券的本息合计 22.42 亿元，债券融资成本 22.42 亿元。

(2) 本次新发行专项债券情况

综合事务中心申请 2026 年北京市政府专项债券 2.77 亿元。

表 9 专项债券情况表

债券名称	发行额 (亿元)	利率	发行 年限	计息期间	应付利息合计 (亿元)	本息合计 (亿元)
2026 年北京市政府 专项债券（ ）	2.77	1.71%	5 年	2027-2031 年	0.25	3.02
合计					0.25	3.02

上表可知，本项目申请债券计算至到期日，需偿还本息合计 3.02 亿元（四舍五入），即债券融资成本 3.02 亿元。考虑到已发行债券成本，债券融资成本合计 25.44 亿元。

(三) 本息覆盖率

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区西潞街道北三村一期用地土地一级开发项

目预期可偿债收入合计 39.36 亿元，可用于偿还债券，融资成本合计 25.44 亿元，本息覆盖倍数 1.55 倍。预期土地出让收入对应的项目收益能够合理保障偿还该项目的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

表 10 本息覆盖情况表

资金来源	预期成本测算（亿元）			预期收入测算（亿元）	
	融资成本 （本金）	融资成本 （利息）	融资成本 小计	土地上市 回笼资金	收益小计
已发行债券	19.77	2.65	22.42	39.36	39.36
新增债券	2.77	0.25	3.02		
合计	22.54	2.90	25.44	39.36	39.36
本息覆盖倍数 （收益/还本付息）	1.55				

（四）现金流量表

土地未挂牌交易前需支付的资金利息由区财政统筹安排支付，项目现金流量情况如下：

表 11 现金流量表

年度	现金流入（亿元）		现金流出（亿元）		
	销售地块流入 （不含政府收益及政府基金）	小计	专项债		小计
			利息	还本	
2024					
2025		0.00	0.20		0.20
2026		0.00	0.33		0.33
2027		0.00	0.38		0.38
2028	11.53	11.53	0.38		0.38

2029	14.29	14.29	0.38		0.38
2030	13.54	13.54	0.38	8.71	9.09
2031			0.25	2.77	3.02
2032			0.20		0.20
2033			0.20		0.20
2034			0.20	11.06	11.26
合计	39.36	39.36	2.90	22.54	25.44

（五）压力测试

考虑到市场风险，对计划上市地块收益上下浮动 5%进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.62 倍、1.55 倍、1.47 倍，项目本息覆盖率均大于 1.20，能够通过压力测试，资金稳定性较好。具体情况见下表：

表 12 敏感性分析表

序号	项目	上市地块收益上浮 5%	上市地块收益浮动 0%	上市地块收益下浮 5%
1	上市地块收益(亿元)	41.33	39.36	37.39
2	债券融资本金(亿元)	22.54		
3	债券融资利息(亿元)	2.90		
4	融资成本合计(亿元)	25.44		
5	本息覆盖倍数	1.62	1.55	1.47

（六）风险分析

1. 项目可能存在潜在的工程实施风险，如大风、暴雨、地震等自然现象。在施工过程中也会遇到地下勘测、文物勘探、土壤污染等环境问题，上述情况都会对项目的推进产生阻碍，甚至导

致项目失败，进而对未来的项目收益产生不利影响。

2. 在我市经济发展的不同时期，国家和产业政策会对地方经济的发展进行有意识的调控，如高科技产业园区的选址、高速公路、城市轨道交通的修建，都可能会对原有规划进行变更，致使项目无法按原计划实施，且上述风险往往难以预测和避免。

3. 在本期专项债券存续期内，市场利率水平存在变动的可能性，市场利率波动将影响银行贷款利率，给项目投资带来一定的价格风险。

六、评估结论

根据相关单位提供的有关资料及其做出的假设，并结合财政部印发的《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），我们认为该项目在债券发行后能够产生稳定的现金流入，且现金流入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以为该项目提供足够的资金支持。

七、其他说明

本评估咨询报告仅对项目收益与融资自求平衡情况进行评价，但不对项目收益与融资自求平衡情况进行保证。

北京精与诚会计师事务所
有限责任公司

中国·北京

2026年8月6日

中国注册会计师：

中国注册会计师：