

2026年北京市政府专项债券（二十五期）

房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX第00293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（二十五期）

房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 00293 号

北京市房山区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资区域平衡情况进行评估，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区域平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目名称

房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目，以下简称“本项目”。

（二）项目单位及主管部门

北京长龙房地产开发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	北京长龙房地产开发有限公司		
法定代表人	王晓晨	成立日期	/
注册资本	5000 万元	营业期限	/
统一社会信用代码	91110111102814101B		
注册地址	北京市房山区长阳镇高佃三村		
经营范围	房地产开发及商品房销售；接受委托从事物业管理；房地产信息咨询、经济信息咨询（不含中介）；销售建筑材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含化学危险品）；家居装饰。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	企业		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	/		

本项目主管部门为北京市房山区长阳镇人民政府，系在中华人民

共和国依法设立的政府机关，具备负责管理本项目专项债券申请工作的主体资格。具体信息如下所示：

表 1-2 主管部门基本信息一览表

统一社会信用代码	111101110000786338
名称	北京市房山区长阳镇人民政府
地址	北京市房山区长阳镇长营村

（三）项目区位

本项目位于房山区长阳镇高佃三村，东至高佃南路，西至高佃二路，南至大宁三路，北至大宁二路。具体用地范围由规划管理部门确定。

（四）项目建设期

本项目属于在建工程，预计整体项目建设期 13 年，其中：一期建设 1、2、3 号楼总建筑面积约 3.8 万平方米，总套数 496 套，已办理完成初始登记。二期建设 5、6、13、14、15、16、17、18 号楼总建筑面积约 8.6 万平方米，总套数 1034 套，已办理完成初始登记。三期建设 4、12 号楼总建筑面积约 3.58 万平方米，2021 年 4 月已开工，2025 年 6 月达到竣工验收条件。7、8、9、10、11 号楼及 1#汽车库总建筑面积约 8.2 万平方米，2024 年 11 月已开工，边坡支护的排桩和冠梁已完工，现正进行土方开挖和边坡喷锚的施工，2026 年年底安置房竣工交付。

（五）项目立项审批

1. 立项审批。2010 年 7 月 19 日，北京市发展和改革委员会北京市住房和城乡建设委员会下发《关于房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目核准的批复》（京发改〔2010〕1155 号），原则上同意该建设项目。

2015 年 6 月 5 日，北京市发展和改革委员会北京市住房和城乡建设委员会下发《关于继续完善房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目前期手续的批复》（京发改〔2015〕1253 号），总投资：111888 万元，原则上同意：同意北京长龙房地产开发有限公司继续完善房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目的前期手续。

2. 用地审批。2013 年 11 月 8 日，北京市国土资源局下发《房山区长阳镇高佃三村土地证》（京房国用〔2013 划〕第 00167 号），载明权利人为北京长龙房地产开发有限公司，权利类型为划拨，用途为城镇住宅用地，面积 58925.35 平方米。

3. 规划审批。2019 年 4 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》（2019 规自（房）建字 0025 号），载明用地单位为北京长龙房地产开发有限公司，用地项目名称为房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目 11#住宅楼等 2 项，用地位于房山区长阳镇高佃三村，面积 26012.51 平方米，用途为城镇住宅用地，土地取得方式为划拨。2020 年 3 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》（2020 规自（房）建字 0009 号），

载明用地单位为北京长龙房地产开发有限公司，用地项目名称为房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目（4#、7#住宅楼），用地位于房山区长阳镇高佃三村，面积 36218.4 平方米，用途为城镇住宅用地，土地取得方式为划拨。

4. 环评备案。2021 年 6 月 24 日，北京市环境保护局下发《关于房山区长阳镇高佃三村经济适用房项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2010〕341 号）。

5. 施工许可。2020 年 1 月 17 日，房山区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110111202001170101），载明建设单位为北京长龙房地产开发有限公司，工程名称为房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目（11#住宅楼等 2 项），建设面积 26012.51 平方米。

2020 年 11 月 19 日，房山区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110111202011190201），载明建设单位为北京长龙房地产开发有限公司，工程名称为房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目（4#住宅楼），建设面积 23157.96 平方米。

6. 其他相关资料。2023 年 8 月 29 日，北京市住房和城乡建设委员会办公室《北京市住房和城乡建设委员会会议纪要》（第 136 号）会议议定：房山长阳镇高佃三村经适房项目剩余房源转化为定向安置房相关事宜。

2023年3月27日，北京市房山区审计局，关于《协助开展对长阳镇高佃三村经济适用住房项目成本进行审计的函》的复函。中提到“在施7栋住宅楼共1200套（剩余可出售房源），其中：（4、12#）楼计300套，总建筑面积：35746.5平方米，住宅建筑面积：19805.75平方米，目前正在施工，已封顶。（7、8、9、10、11#）楼计900套，总建筑面积：65674.14平方米，住宅建筑面积：58444.25平方米，5栋楼已全部开工”。

2023年11月21日，北京市房山区住房和城乡建设委员会，《关于确认拱辰街道东羊庄村剩余安置房源信息的复函》（房建函〔2023〕139号）提到“按照市政府《关于房山区长阳镇高佃三村经适房剩余房源转化为定向安置房并由房山区统筹使用情况的意见》的批示精神，同意将长阳高佃三村1200套未分配经适房转为定向安置房使用。长阳高佃三村项目房源交付标准为‘毛坯’交付，产权性质为‘按照经济适用住房管理’，再上市需按3%补缴土地出让金。”

2025年4月1日，根据《区领导专题会会议纪要》，区政府原则上同意对房山区拱辰街道吴店村安置房项目及长阳镇高佃三村经济适用住房项目使用房山区良乡高教园区北部生活区二号地作为偿债地块。

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

北京市发展和改革委员会和北京市住房和城乡建设委员会联合下发的《关于继续完善房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目前期手续的批复》（京发改〔2015〕1253号）建设规模及内容：建筑控制规模 245556 平方米（含地下面积），建设内容为住宅及公共服务配套、幼儿园。相关主要指标如下表：

表 1-3 项目主要建设技术指标一览表

单位：万元

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资 (或预计总投资)
房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目	京发改〔2015〕1253号	建设规模及内容：建筑控制规模 245556 平方米（含地下面积），建设内容为住宅及公共服务配套、幼儿园	建筑控制规模 245556 平方米（含地下面积）	111,888 万元
-	-	合计	-	111,888 万元

（七）项目投资概况

本项目总投资为 111,888 万元，其中，工程费用 67,703 万元，占比 61%；工程建设其他费用 36,385 万元，占比 33%；预备费 0 万元，占比 0%；建设期利息 7,800 万元，占比 7%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

表 1-4 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	67,703	36,385	0	7,800	0	111,888
占比	61%	33%	0%	7%	0%	100%

从资金来源看，项目计划使用自筹资金 78,788 万元，占比 70.42%；专项债资金 24,200 万元，占比 21.63%；安置房补差价回笼资金约 8,900 万元，占比 7.95%。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

本项目计划申请专项债资金 24,200 万元，期限 2 年，其中：2025 年已发行专项债 10,000 万元（2025 年北京市政府专项债券（二十二期）发行 10,000 万元，中标利率 1.42%，债券期限 2 年）；2026 年申请专项债 14,200 万元，债券期限 5 年，预计年利率 1.68%（参考 2026 年 7 月 29 日前五日均值测算的 5 年期国债收益率 1.43%，并上浮 25BP，利率为 1.68%），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。本项目申请的专项债券资金用于本项目支付工程费用及工程建设其他费用。具体情况见下表。

表 2-1 债券发行情况

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本金和利息
2025 年	0	10000	0	10000	1.42%	0	0
2026 年	10000	14200	0	24200	1.42%、1.68%	142	142

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本金和利息
2027 年	24200	0	10000	14200	1.42%、 1.68%	381	10381
2028 年	14200	0	0	14200	1.68%	239	239
2029 年	14200	0	0	14200	1.68%	239	239
2030 年	14200	0	0	14200	1.68%	239	239
2031 年	14200	0	14200	0	1.68%	239	14439
合计	-	24200	24200	-	-	1479	25679

本项目需要偿还本息合计 25,679 万元，其中，偿还债券本金 24,200 万元，偿还利息 1,479 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. 可行性研究报告或实施方案中体现的各项运营指标能够顺利执行；
5. 无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资区域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，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

本项目总投资为 111,888 万元，其中，工程费用 67,703 万元，占比 61%；工程建设其他费用 36,385 万元，占比 33%；预备费 0 万元，占比 0%；建设期利息 7,800 万元，占比 7%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。项目投资费用估算明细如下：

表 5-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目名称	计费基础			计费指标		投资估算 (万元)	占总投 资比例	取费依据
一	工程费用						67703	60%	
(一)	建安工程费						61869	55%	
1	住宅	建筑面积	185807	m ²	2500	元/m ²	46452		
1.1	土建工程						29729		
1.1.1	结构工程	建筑面积	185807	m ²	1300	元/m ²	24155		
1.1.2	装修工程	建筑面积	185807	m ²	300	元/m ²	5574		
1.2	机械设备购置安 装						8176		

序号	项目名称	计费基础			计费指标		投资估算 (万元)	总投资 比例	取费依据
1.2.1	给排水工程	建筑面积	185807	m²	90	元/m²	1672		
1.2.2	消防工程	建筑面积	185807	m²	70	元/m²	1301		
1.2.3	采暖及通风工程	建筑面积	185807	m²	120	元/m²	2230		
1.2.4	燃气工程	建筑面积	185807	m²	40	元/m²	743		
1.2.5	电梯工程	建筑面积	185807	m²	120	元/m²	2230		
1.3	电气设备购置安 装						8547		
1.3.1	强电工程	建筑面积	185807	m²	320	元/m²	5946		
1.3.2	弱电工程	建筑面积	185807	m²	140	元/m²	2601		
2	配套公建	建筑面积	15571	m²	2700	元/m²	4204		
2.1	土建工程						2958		
2.1.1	结构工程	建筑面积	15571	m²	1300	元/m²	2024		
2.1.2	装修工程	建筑面积	15571	m²	600	元/m²	934		
2.2	机械设备购置安 装						701		
2.2.1	给排水工程	建筑面积	15571	m²	80	元/m²	125		
2.2.2	消防工程	建筑面积	15571	m²	60	元/m²	93		
2.2.3	采暖及通风工程	建筑面积	15571	m²	280	元/m²	436		
2.2.4	燃气工程	建筑面积	15571	m²	30	元/m²	47		
2.3	电气设备购置安 装						545		
2.3.1	强电工程	建筑面积	15571	m²	260	元/m²	405		
2.3.2	弱电工程	建筑面积	15571	m²	90	元/m²	140		
3	幼儿园	建筑面积	3370	m²	3000	元/m²	1011		
3.1	土建工程						691		
3.1.1	结构工程	建筑面积	3370	m²	1300	元/m²	438		
3.1.2	装修工程	建筑面积	3370	m²	750	元/m²	253		
3.2	机械设备购置安 装						175		

序号	项目名称	计费基础			计费指标		投资估算 (万元)	总投资 比例	取费依据
3.2.1	给排水工程	建筑面积	3370	m²	90	元/m²	30		
3.2.2	消防工程	建筑面积	3370	m²	70	元/m²	24		
3.2.3	采暖及通风工程	建筑面积	3370	m²	320	元/m²	108		
3.2.4	燃气工程	建筑面积	3370	m²	40	元/m²	13		
3.3	电气设备购置安 装						145		
3.3.1	强电工程	建筑面积	3370	m²	310	元/m²	104		
3.3.2	弱电工程	建筑面积	3370	m²	120	元/m²	40		
4	地下工程	建筑面积	40808	m²	2500	元/m²	10202		
4.1	结构	建筑面积	40808		1750		7141		
4.2	装修	建筑面积	40808		200		816		
4.3	给排水	建筑面积	40808		40		163		
4.4	供电	建筑面积	40808		300		1224		
4.5	通风	建筑面积	40808		150		612		
4.6	消防	建筑面积	40808		60		245		
(二)	小市政						5834	5%	
1	供电	建筑面积	245556	m²	35	元/m²	859		
2	给水	建筑面积	245556	m²	30	元/m²	737		
3	雨水	建筑面积	245556	m²	25	元/m²	614		
4	污水	建筑面积	245556	m²	25	元/m²	614		
5	消防	建筑面积	245556	m²	20	元/m²	491		
6	燃气	建筑面积	245556	m²	30	元/m²	737		
7	供暖	建筑面积	245556	m²	30	元/m²	737		
8	绿化	建筑面积	29192	m²	65	元/m²	190		
9	道路	建筑面积	38925	m²	220	元/m²	856		
二	工程建设其他费						36385	33%	
(一)	土地取得费						31115	28%	
1	征地费用						5567		
2	拆迁费用						24905		
3	拆迁其他费用						643		
(二)	前期工程费						5270	5%	

序号	项目名称	计费基础			计费指标		投资估算 (万元)	占总投 资比例	取费依据
1	项目申请报告编制费						56		计价格[1999]1283号
2	环评费						42		计价格[2002]125号
3	交评费	建筑面积	245556	m ²	1	元/m ²	25		市场询价
4	节能评估费						56		计价格[1999]1283号
5	勘察费						372		计价格[2002]10号
6	设计费						1687		计价格[2002]10号
7	施工图审查费	建筑面积	245556	m ²	2	元/m ²	49		发改价格[2011]534号
8	招标代理服务						94		计价格[2002]1980号
9	标底或招标控制价编制费						673		北京市建设工程造价咨询参考费用表
10	监理费						1093		发改价格[2007]670号
11	建设单位管理费						703		财建(2002)394号文
12	地质灾害评估费	建筑面积	176921	m ²	0.5	元/m ²	9		2005年4月《地质灾害危险性评估收费标准》
13	水土保持咨询服务费						276		保监[2005]22号
14	竣工图编制费						135		计价格[2002]10号
三	建设期利息				6	%	7800	7%	贷款利率6%
四	项目总投资						111888	100%	

（二）项目资金筹措

本项目总投资 111,888 万元，其中计划使用自筹资金 78,788 万元，占比 70.42%；专项债资金 24,200 万元，占比 21.63%；安置房补差价回笼资金约 8,900 万元，占比 7.95%；三者合计 111,888 万元。其中：

1. 村民购房价格 8,900 万元。按照房山区领导要求，经反复研究，拟将村民回购价格分为两档，一是因新增人口产生的面积 10510 平方米，由村民按照 5000 元/平方米购买，可收回 5255 万元；二是其余 18336.4 平方米安置面积按 2000 元/平方米购买，可收回 3667 万元，

两项共计可收回房款 8922 万元（最终以审计机构出具的报告为准），由东羊庄村收集资金后统一支付至长龙公司。因此采用可收回房款按 8,900 万元计算。

2. 申请专项债券资金 24,200 万元。

3. 计划使用自筹资金 78,788 万元。

分年度筹措计划如下：

表 5-2 本项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
安置房补差价回笼资金								
自筹资金	8056	6888	10920	396	373	3282	3472	1729
专项债券								
合计	8056	6888	10920	396	373	3282	3472	1729
分年度占比	7.20%	6.16%	9.76%	0.35%	0.33%	2.93%	3.10%	1.55%

续表

资金来源类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
安置房补差价回笼资金				8900		8900	7.95%
自筹资金	349	3443	8818	25354	5708	78788	70.42%
专项债券			10000	14200		24200	21.63%
合计	349	3443	18818	48454	5708	111888	100%
分年度占比	0.31%	3.08%	16.82%	43.31%	5.10%	100.00%	

（三）项目收益预测

1. 收入来源和基本假设

项目预期收益来源于土地出让收入，收入共计 282,455 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	282,455
合计	-	282,455

（1）土地出让收入 282,455 万元

1) 可协调的土地出让地块

2025 年 4 月 1 日，根据《区领导专题会会议纪要》，区政府原则上同意对房山区拱辰街道吴店村安置房项目及长阳镇高佃三村经济适用住房项目使用房山区良乡高教园区北部生活区二号地作为偿债地块。

① 二号地土地一级开发项目实施方案预测的土地出让收入

为了确保信息披露内容的一致性，主管部门要求该部分内容直接引用房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目专项债发行信息披露内容。

根据 2025 年北京市政府专项债券（七期）- 房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目实施方案信息披露内容：项目预期收益来源于土地出让收入。根据区规自综合事务中心项目土地入市交易计划，可出让建筑面积 14.14 万平方米（FS00-0106-0041 居住用地 10.89 万平方米，FS00-0106-0014 商业 3.25 万平方米），其中居住用地拟于 2026 年入市交易，商业地块拟于 2026 年入市交易。入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。采用剩余法

对居住用地及商业用地楼面单价测算结果，结合市场实际成交案例，居住用地成交价按 17000 元/m²测算，商业用地成交价按 8000 元/m²测算。

按照基准地价系数修正法测算居住用地楼面熟地单价为 14115 元/平方米，剩余法测算居住用地楼面熟地单价为 18583 元/平方米，通过分析，结合项目自身情况，剩余法的测算结果更能体现市场价值，故基准地价系数修正法取 30%权重，剩余法取 70%权重，则居住用途楼面熟地价为 17243 元/平方米。居住用地政府土地出让收益单价按熟地价 25%测算，即： $17243 \times 25\% = 4311$ 元/平方米。扣除政府收益金额后，居住用地成交价 12689 元/平方米。按照基准地价系数修正法测算商业用地楼面熟地单价为 12229 元/平方米，剩余法测算商业用地楼面熟地单价为 8524 元/平方米，通过分析，结合项目自身情况，剩余法的测算结果更能体现市场价值，故基准地价系数修正法取 30%权重，剩余法取 70%权重，则商业用地楼面熟地价为 9636 元/m²。商业用地政府土地出让收益单价按熟地价 25%测算，即：2409 元/平方米。扣除政府收益金额后，商业用地成交价 5591 元/平方米。

按照近三年平均增长率与 2024 年预计增长率孰低原则计算。根据区规自综合事务中心供地计划及结合项目实际情况，经营性地块将于 2027 年上市。在 2027 年土地价格(居住用地成交价按 13298.07 元/平方米计算，商业用地成交价按 6140.62 元/平方米计算，详细情况见下表：

表 5-4 二号地土地上市地块销售收入预测表

序号	地块编码	地块性质	建设用地面积（公顷）	可出让建筑面积（万 m ² ）	计划上市时间	对应销售单价（元）	预计收入（万元）
1	FS00-0106-0041	居住用地	6.14	10.89	2027 年	13298.07	144816
2	FS00-0106-0014	商业用地	2.45	3.25	2027 年	6140.62	19957
合计			8.59	14.14	-	-	164773

注：以上测算的经营性用地价格数据均不含政府收益

由上表可知该项目 2027 年土地入市时各经营性用地价格，并根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为 164,773 万元。

②剩余地块土地出让收入

按照房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目方案测算商业用地的逻辑。除良乡高教园区两宗调规地块之外，剩余地块出让单价：2031 年商业用地入市价格为 6435.37 元/m²。其他类多功能用地成交价格 2200 元/m²，扣除政府收益 25%之后，其他类多功能用地成交价为 1650 元/平方米。

2026 年 4 月按照前期房山区级专题会议研究及项目发债方案，两个债券使用良乡高教园区北部生活区二号地等七个地块土地收益作为偿债来源，偿债地块中“良乡高教园区 F3 多功能用地（FS00-0120-0018）”正在调规，按照调整后规划情况为：良乡高教园区居住用地（FS00-0120-0029）和良乡高教园区商业用地（FS00-0120-0028），

两宗地块计划 2026 年上市，居住地块按住宅楼面价 16,100 元/平方米，商业地块按 8,000 元/平方米。出让单价扣除政府收益 25%之后，居住地块成交价为 12,075 元/平方米，商业地块成交价为 6,000 元/平方米。

根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为 117,682 万元。

表 5-5 本项目偿债来源地块的基本信息及上市时间

序号	地块编码	地块来源	规划用途	计划出让时间	入市地块规划建筑规模 (万 m ²)	入市单价 (元 /m ²)	土地出让收入 (万元)
1	FS00-0111-0021	东羊庄一级开发项目商业用地	商业服务业用地	计划 2031 年	2.35	6435.37	15123
2	FS00-0104-0068	吴店一级开发项目规综图, B1 用地	商业用地	计划 2031 年	0.98	6435.37	6307
3	FS00-0110-0010	梅花庄旧村改造土地一级开发项目, 商业用地	商业用地	计划 2031 年	2.57	6435.37	16539
4	FS00-0104-0019	吴店一级开发项目规综图, F3 用地	其他类多功能用地	计划 2031 年	0.42	1650	693
5	FS00-0120-0029	良乡高教园区居住用地	居住用地	计划 2026 年	5.60	12075	67620
6	FS00-0120-0028	良乡高教园区商业用地	商业用地	计划 2026 年	1.90	6000	11400
-	-	合计	-	-	13.82	-	117682

2) 土地入市价格

表 5-6 住宅地块成交价格情况

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价（元/㎡）	成交总价（万元）	建筑面积（平方米）
1	北京市房山区良乡大学城拓展东区 FS00-0125-0008 地块二类城镇住宅用地、FS00-0125-0004 地块幼儿园用地	二类城镇住宅用地	2024-8-2	19008	164400	86491.42
2	房山区良乡大学城主园区 FS00-0120-0023 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2023-2-7	22029	172000	78078.45
3	北京市房山区良乡镇 FS04-0100-6056 等地块 R2 二类居住用地、B11 零售商业用地	R2 二类居住用地、B11 零售商业用地	2020-5-15	13818	185000	133882
4	北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地	R2 二类居住用地、B1 商业用地	2018-1-22	16442	98644.94	59994
平均单价				17824	-	-

表 5-7 商业地块成交价格情况

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价（元/㎡）	成交总价（万元）	建筑面积（平方米）
1	北京市房山区长阳镇 FS00-LX10-0092 等地块综合性商业金融服务业、公用停车场、广场及其他类多功能用地	B4 综合性商业金融服务业用地、S41 公用停车场用地、G3 广场用地、F3 其他类多功能用地	2017-5-5	9746	250000	256512
2	北京市房山区拱辰街道办事处 05-13-01、05-13-05 地块商业金融、体育设施用地项目	C2 商业金融用地、C4 体育用地	2013-2-28	2068	3900	18859
3	北京市房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-03-12 地块 C2 商业金融用地	C2 商业金融用地	2013-7-1	4750	55300	116410
4	北京市房山区拱辰街道 FS00-LX07-0097 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4 综合性商业金融服务业用地	2016-9-1	19844	42000	21165
5	北京市房山区长阳镇起步区九号地 03-9-02 等地块其它类多功能、文化娱乐、社会停车场库、交通设施及邮电设施用地	F3 其它类多功能用地、C3 文化娱乐用地、S3 社会停车场库用地、U2 交通设施用地、U3 邮电设施用地	2013-7-3	5755	90000	156384
平均单价				8433	-	-

表 5-8 多功能地块成交价格情况

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (元/㎡)	成交总价 (万元)	建筑面积 (平方米)
1	北京市房山区长沟镇 FS12-0001-0075 地块（原长沟镇中心区 5 号地）F3 其它类多功能用地	F3 其它类多功能用地	2014-4-4	2957	40000	135267
2	房山区长沟镇 CG-051 等地块 F3 其它类多功能用地	F3 其它类多功能用地	2013-1-24	1293	27010	208849
3	北京市房山区青龙湖水库北库二期项目用地	F3 其它类多功能用地	2011-10-11	3302	18700	56637
4	北京市房山区长沟镇中心区 CG-076 等地块（原长沟镇中心区 3 号地）F3 其他类多功能用地	F3 其它类多功能用地	2012-3-27	1500	36160	241063
平均单价				2263	-	-

3) 土地出让收入

表 5-9 地块出让收入情况

序号	地块编码	地块来源	规划用途	具备供地条件	入市地块规划性质	入市地块规划建筑规模 (万㎡)	入市单价(元/㎡)	可回笼资金 (万元)
1	FS00-0106-0041	房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目	居住用地	计划 2027 年	居住	10.89	13298.07	144816
2	FS00-0106-0014		商业用地	计划 2027 年	商业	3.25	6140.62	19957
3	FS00-0111-0021	东羊庄一级开发项目商业用地	商业服务业用地	计划 2031 年	商业	2.35	6435.37	15123
4	FS00-0104-0068	吴店一级开发项目规划综图, B1 用地	商业用地	计划 2031 年	商业	0.98	6435.37	6307
5	FS00-0110-0010	吴店一级开发项目规划综图, F3 用地	其他类多功能用地	计划 2031 年	多功能用地	0.42	1650	693
6	FS00-0104-0019	梅花庄旧村改造土地一级开发项目, 商业	商业用地	计划 2031 年	商业	2.57	6435.37	16539

序号	地块编码	地块来源	规划用途	具备供地条件	入市地块规划性质	入市地块规划建筑面积（万 m^2 ）	入市单价（元/ m^2 ）	可回笼资金（万元）
		用地						
7	FS00-0120-0029	良乡高教园区居住用地	居住用地	计划 2026 年	居住	5.6	12075	67620
8	FS00-0120-0028	良乡高教园区商业用地	商业用地	计划 2026 年	商业	1.9	6000	11400
-	-	-	合计	-	-	27.96	-	282455

由上表可知该项目 2026-2031 年土地入市时各经营性用地价格，并根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为 282,455 万元。

综上，本项目收入合计为 282,455 万元。

表 5-10 项目分年度收入情况表

单位：万元

序号	类别	分年专项收入							合计
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	土地出让收入	0	79020	164773	0	0	0	38662	282455
-	合计	0	79020	164773	0	0	0	38662	282455

2. 成本和基本假设

本项目成本支出已在收入中扣减，故此处不再重复计算。

3. 财务费用

本项目计划申请专项债资金 24,200 万元，期限 2 年，其中：2025 年已发行专项债 10,000 万元（2025 年北京市政府专项债券（二十二

期）发行 10,000 万元，中标利率 1.42%，债券期限 2 年）；2026 年申请专项债 14,200 万元，债券期限 5 年，预计年利率 1.68%（参考 2026 年 7 月 29 日前五日均值测算的 5 年期国债收益率 1.43%，并上浮 25BP，利率为 1.68%），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。具体情况见下表。

表 5-11 专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本金和利息
2025 年	0	10000	0	10000	1.42%	0	0
2026 年	10000	14200	0	24200	1.42%、1.68%	142	142
2027 年	24200	0	10000	14200	1.42%、1.68%	381	10381
2028 年	14200	0	0	14200	1.68%	239	239
2029 年	14200	0	0	14200	1.68%	239	239
2030 年	14200	0	0	14200	1.68%	239	239
2031 年	14200	0	14200	0	1.68%	239	14439
合计	-	24200	24200	-	-	1479	25679

本项目需要偿还本息合计 25,679 万元，即偿还债券本金 24,200 万元，偿还利息 1,479 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

根据以上分析，债券存续期内，本项目预计可收到的土地出让净收益为 282,455 万元。项目分年度收益表如下表：

表 5-12 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益						合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
一、收入	79,020	164,773	0	0	0	38,662	282,455
1.1 土地出让收入	79,020	164,773	0	0	0	38,662	282,455
二、支出	0	0	0	0	0	0	0
三、收益	79,020	164,773	0	0	0	38,662	282,455

（二）可用于本项目的收益

债券存续期内，项目总收益 282,455 万元，扣减高教园区北部生活区二号地土地开发项目已发行专项债 21,600 万元本金利息之和的 1.2 倍，扣减房山区拱辰街道吴店村安置房项目申请专项债 33,200 万元本金利息之和的 1.2 倍。按照高教园区北部生活区二号地偿债优先用于吴店村安置房项目资金平衡，剩余资金用于本项目的顺序。则可用于本项目平衡的收益为 212,940 万元。

表 5-13 可用于本项目的收益表

单位：万元

年度	项目收益	扣减（二号地已发债 2.16 亿专项债本息+吴店安置房项目 3.32 亿专项债本息）*1.2 倍	可用于本项目的偿债收益
2025 年	0	0	0
2026 年	79020	430	78590
2027 年	164773	811	163962
2028 年	0	31957	-31957
2029 年		568	-568
2030 年		12688	-12688
2031 年	38662	23062	15600
合计	282455	69515	212940

六、评估结论

1. 项目净收益覆盖债券还本付息情况

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，项目可用于本项目偿债的预期收入合计 212,940 万元，申请专项债融资本金和利息合计 25,679 万元，本息覆盖倍数 8.29 倍。预期相关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区域平衡。本项目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	扣减（二号地已发债 2.16 亿专项债本息+吴店安置房项目 3.32 亿专项债本息）*1.2 倍	可用于本项目的偿债收益	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	0	0	是
2026 年	79020	430	78590	0	142	142	
2027 年	164773	811	163962	10000	381	10381	
2028 年	0	31957	-31957	0	239	239	
2029 年		568	-568	0	239	239	
2030 年		12688	-12688	0	239	239	
2031 年	38662	23062	15600	14200	239	14439	是
合计	282455	69515	212940	24200	1479	25679	
本息覆盖倍数		8.29					

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息覆盖倍数为 8.29 倍，能够合理保障本息，实现项目收益与融资区域平衡。基于财政部对地方政府申请项目收益与融资区域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				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目净收益	191,646	202,293	212,940	223,587	234,234
债券还本付息额	25,679	25,679	25,679	25,679	25,679
债券本息覆盖率	7.46	7.88	8.29	8.71	9.12

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 7.46 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

房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目是保障性安居工程领域项目，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。



 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：仇爱 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	说明 证书序号：0011986 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
--	---

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

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）

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2016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

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		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	
			
同意调入 Agree the holder to be transferred to		同意调入 Agree the holder to be transferred to	
			

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.	
			
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2019年年检 江苏省注册会计师协会	

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042

北京政德会计师事务所（普通合伙）

1569960801011

X cms.cicpa.org.cn ...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间	年检结果
2025年08月	年检通过

| 历年记录

2024年 2024-08-27	通过
2023年 2023-08-29	通过
2022年 2022-08-26	通过



北京政德会计师事务所(普通合伙)

姓名: 李 娟

Sex: 女

出生日期: 1971-05-18

工作单位: 山西利源会计师事务所(普通合伙)

身份证号: 140100197105180000

Identity card No: 140100197105180000





注册编号: 140100197105180000

批准注册协会: 山西省注册会计师协会

发证日期: 2010 年 11 月 01 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





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
 转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2017年3月30日	 转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2017年8月28日
同意调入 Agree the holder to be transferred to	同意调入 Agree the holder to be transferred to
 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2017年4月26日	 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2017年12月5日

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



× 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

最近年检时间 2025年08月

年检结果 年检通过

| 历年记录

2024年	通过
2024-08-27	
2023年	通过
2023-08-29	

