

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目
项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 307 号



北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月

目 录

一、项目概况.....	3
(一) 项目情况.....	3
(二) 项目建设周期.....	4
(三) 投资估算与资金筹措方式.....	4
二、应付债券本息情况.....	8
三、评价依据及假设.....	9
(一) 基本假设条件.....	9
(二) 收入来源及估算依据.....	10
1.项目专项收入分析.....	10
2.项目安排财政资金.....	10
3.项目收入合计.....	19
(三) 项目运营支出分析.....	20
(四) 项目收益与融资平衡方案.....	20
四、总体评价结果.....	22
五、相关风险提示.....	23

顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX第307号

北京市顺义区财政局：

我们接受北京建邦顺康房地产开发有限公司委托，对顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）地方政府专项债券的项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。

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》。发行主体对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。

依据我们对支持这些假设的证据核实，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。

本财务评价报告仅供发行本债券之目的使用，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其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益

和融资平衡。

总体评价结果如下

北京政德会计师事务所(普通合伙)

一、项目概况

(一) 项目名称

顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目(以下简称“本项目”或“项目”)。

(二) 实施主体

本项目由北京建邦顺康房地产开发有限公司作为实施主体负责完成。

表：项目单位基本信息一览表

单位名称	北京建邦顺康房地产开发有限公司		
法定代表人	朱宇	成立日期	2017 年 7 月 14 日
注册资本	10000 万元	营业期限	2017 年 7 月 14 日至 2047 年 7 月 13 日
统一社会信用代码	91110113MA00GBTQ1C		
注册地址	北京市顺义区李遂镇龙太路 1-197 号		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；技术咨询；物业管理；广告设计。		
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）	北京建工地产有限责任公司 100%控股		

(三) 项目规模与主要建设内容

根据北京市发展和改革委员会关于顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目的核准文件，本项目主要建设规模和内容是：征地补偿、安置房筹集和安置、公益性基础设施建设。

1.征地拆迁。本项目需征收集体土地约 67.54 公顷，涉及顺义区李遂镇柳各庄及李遂两个村。本项目涉及集体宅基

地 865 宗，占地面积 42.75 公顷，建筑面积 22.15 公顷；集体非宅建筑面积 5.3 万平方米；国有企业房屋建筑面积 0.5 万平方米。本项目涉及地上物建筑面积共计约 27.95 万平方米。

2.安置房建设。本项目安置房用地面积 17.25 公顷，规划总建筑面积 41.5 万平方米，其中，地上建筑面积 24.91 万平方米（其中，住宅约 24.04 万平方米）；同时建设配套幼儿园一处，用地面积 0.51 公顷，规划总建筑面积 0.48 万平方米，其中，地上建筑面积 0.45 万平方米，地下建筑面积 0.03 万平方米。

3.市政基础设施建设。本项目拟开发深度为“六通一平”，即通路、通上水（供水、中水）、通下水（污水、雨水）、通电、通信、通燃气及土地平整。本项目需建设支路长度共计 4474.07 米。

（四）项目建设工期

本项目于 2018 年 3 月取得实施主体授权；2018 年 9 月，取得项目核准批复；2025 年 7 月完成拆迁；2025 年 8 月完成征地；2026 年 6 月，安置房完成竣工验收；2027 年 6 月，市政基础设施完成竣工验收。项目现状为在建。

（五）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 1053796 万元，项目投资费用估算明细如

下。

项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	前期费用	5521	0.52%
2	征地补偿费	72774	6.91%
3	拆迁补偿及相关费用	538637	51.11%
4	安置房建设费	289669	27.49%
5	市政基础设施建设费	14472	1.37%
6	其他费用	5910	0.56%
7	财务费用	126812	12.03%
项目总投资合计		1053796	100%

2.资金筹措方式

本项目总投资估算 1053796 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 157135 万元，占比 15%；专项债券资金 896661 万元，占比 85%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。本项目资本金合计 210759 万元，占比 20%（其中使用财政资金作为资本金 157135 万元，占 15%；使用专项债券资金作为资本金 57300 万元，占比 5%）。根据《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的行业为：十九、城市更新（一）城镇老旧小区改造、棚户区改造、城中村改造、老旧街区改造、老旧厂区改造。

本项目符合地方政府专项债券可用作项目资本金的行业。因此本项目资金来源及用途合规。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政安排资金	0	14123	22704	53977	23685	23894	18752	157135	15%
单位自有资金									
专项债券	449552	280154	35000	48000	26900	30400	26655	896661	85%
其中：用作项目资本金					26900	30400		57300	5%
银行贷款									
其他市场化融资									
其他来源资金									
合计	449552	294277	57704	101977	50585	54294	45407	1053796	100%
分年度占比	42.66%	27.93%	5.48%	9.68%	4.8%	5.15%	4.31%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目申请报告及相关批复。

3.专项债券融资

(1) 融资规模。本项目计划申请专项债券 896661 万元，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。

专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2021 年	449552	5 年	每年支付	到期一次还本
2	2022 年	280154	5 年	每年支付	到期一次还本
3	2023 年	35000	5 年	每年支付	到期一次还本
4	2024 年	48000	5 年	每年支付	到期一次还本
5	2025 年	26900	5 年	每年支付	到期一次还本
6	2026 年	30400	5 年	每年支付	到期一次还本
7	2027 年	26655	5 年	每年支付	到期一次还本

(2) 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性资本性支出，具体投向情况：顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目。2025 年及以前年度已发行专项债券 839606 万元，2026 年预计发行专项债券 30400 万元（已发行 15400 万元），主要用于前期费用、征地补偿费、拆迁补偿及相关费用、安置

房建设等支出。

二、应付债券本息情况

本项目拟使用专项债券 896661 万元，其中 2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十七期）449552 万元，发行期限 5 年，债券利率 3.13%；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（四期）197433 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.73%；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（八期）52690 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.65%；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）18931 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.70%；2022 年北京市政府专项债券（十六期）11100 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.75%；2023 年北京市政府专项债券（五期）24600 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.78%；2023 年北京市政府专项债券（八期）10400 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.49%；2024 年北京市政府专项债券（十七期）48000 万元，发行期限 5 年，债券利率 1.78%；2025 年北京市政府专项债券（二十四期）26900 万元，发行期限 5 年，债券利率 1.56%；2026 年北京市政府专项债券（十一期）15400 万元，发行期限 5 年，债券利率 1.54%；本期拟申请发行 15000 万元，申请用作项目资本金，发行期限 5 年，债券利率按 2.12% 预测；2027 年拟申请发行 26655 万元，发行期限 5 年，债券利率按 2.12% 预测。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。项目前期无收入期间

产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。分年度还本付息
明细如下：

项目各年还本付息情况表

单位：万元

序号	年度	期初 本金	本期 新增	本期 偿还	期末 本金	融资 利率	本期 付息	本期还本 付息合计
1	2021 年	0	449552		449552	3.13%		
2	2022 年	449552	280154		729706	2.73%/2.65%/2.75%/2.7%	14071	14071
3	2023 年	729706	35000		764706	2.78%/2.49%	22704	22704
4	2024 年	764706	48000		812706	1.78%	22620	22620
5	2025 年	812706	26900		839606	1.56%	23685	23685
6	2026 年	839606	30400	449552	420454	1.54%/2.12%	23894	473446
7	2027 年	420454	26655	280154	166955	2.12%	10379	290533
8	2028 年	166955		35000	131955		3337	38337
9	2029 年	131955		48000	83955		2394	50394
10	2030 年	83955		26900	57055		1330	28230
11	2031 年	57055		30400	26655		1120	31520
12	2032 年	26655		26655	0		565	27220
合 计			896661	896661			126099	1022760

三、评价依据及假设

（一）基本假设条件

- 1.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；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.各项成本费用等在正常范围内变动；

6.无其他不可抗力及不可预见因素对其造成重大不利影响。

（二）项目收入分析

1.项目专项收入分析

本项目是棚户区分区改造项目，不涉及运营期，本项目专项收入合计 0 万元。

2.项目安排财政资金

（1）对应的政府性基金收入

本项目对应的政府性基金收入合计 1525622 万元，包括：配套地块土地出让收入 551322 万元，区级统筹供本项目使用的平衡地块收入 974300 万元。

1）配套地块土地出让收入分析。

本项目土地出让收入 551322 万元，其中：居住用地招拍挂预计成交价格 532728 万元，规划商业及多功能用地招拍挂预计成交价格 85410 万元，扣减项 66816 万元（市级分享收入 49451 万元，农业土地开发资金 304 万元，农田水利建设资金和教育基金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金等其他基金 17061 万元）。具体测算过程如下：

①土地出让规模

根据北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理），本项目对应储备地块经营性建筑规模 50.69 万平方米，其中规划住宅建筑面积 31.71 万平方米，规划商业及多功能建筑面积 18.98 万平方米，具体如下所示：

土地储备地块明细表

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模约（万平方米）	建设规模约（万平方米）	备注
1		居住用地	22.65	31.71	
1.1	LS-26 地块	R2 二类居住用地	5.17	7.23	地块 2
1.2	LS-28 地块	R2 二类居住用地	5.63	7.88	地块 3
1.3	LS-48 地块	R2 二类居住用地	5.20	7.28	地块 4
1.4	LS-50 地块	R2 二类居住用地	6.66	9.32	地块 5
2		商业及多功能	8.56	18.98	
2.1	LS-12 地块	B4 综合性商业金融服务业用地	2.92	5.84	地块 1
2.2	LS-63 地块	B4 综合性商业金融服务业用地	1.91	3.82	地块 13
2.3	LS-73 地块	F3 其他类多功能用地	3.73	9.32	地块 13
	合计		31.21	50.69	

②土地出让单价——市场比较法。

本项目配套地块预计将于 2028 年上市交易并取得土地出让收入，土地成交价格参考周边同类型地块实际成交价格进行合理预计。

居住用地。综合考虑北京市顺义区近年的居住用地出让价，共选取顺义区 2025 年成交的 3 个住宅地块出让样本，以这 3 个样本的平均单价 28158 元/平方米为参考单价，鉴于

当前土地市场形势及本项目土地区位，本项目中居住用地价格保守估计为 14300 元/平方米。样本明细如下：

居住用地样本明细

序号	地块	区位	规划建筑面积 (m²)	出让方式	中标总地价 (万元)	单价 (元 /m²)	出让日期	规划用途
1	北京市顺义区薛大人庄村剩余 1、2 号地块土地一级开发项目 SY00-0025-6017 地块二类城镇住宅用地	顺义	36800.16	挂牌	103000	27989.01	2025/8/26	住宅
2	北京市顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊周边用地土地一级开发项目 SY00-2101-2007、2008 地块二类居住用地	顺义	172077.99	挂牌	602400	35007.38	2025/2/27	住宅
3	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 托幼用地	顺义	133976.35	挂牌	260000	19406.41	2025/2/26	住宅
合计			342854.50		965400	28158		

商业及多功能用地。顺义区近年来商业及多功能用地出让案例较少，本方案共选取顺义区 2024—2025 年成交的 2 个商服用地成交样本，以这 2 个样本的平均单价 7625 元/平方米为参考单价，鉴于当前土地市场形势及本项目土地区位，

本项目中商业及多功能用地价格保守估计为 4000 元/平方米。
样本明细如下：

商业及多功能用地样本明细

序号	地块	区位	规划建筑面积（m²）	出让方式	中标总价（万元）	单价（元/m²）	出让日期	规划用途
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	顺义	81054.74	挂牌	56400	6958	2025/2/26	商服
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	顺义	31732.11	挂牌	29600	9328	2024/7/22	商服
合计			112786.85		86000	7625		

③土地出让单价——剩余法

根据项目的特点、项目实际情况以及项目的周边自然环境，结合近期周边区域住宅的销售价格，预估本项目二类居住用地开发建成后住宅的销售单价为 50000 元/平方米，商业销售单价为 21000 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，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。

经过测算，项目居住用地的开发余值为 3.90 万元/平方米，商业及多功能用地的开发余值为 0.90 万元/平方米。测算过程如下：

剩余法测算表

项目	居住用地项目	商业及多功能用地项目
销售单价	50000 元/m ²	21000 元/m ²
建造成本	4500 元/m ²	4500 元/m ²
专业人士费	360 元/m ²	360 元/m ²
不可预见费	389 元/m ²	389 元/m ²
投资利息	607.5 元/m ²	607.5 元/m ²
投资利润	1171.3 元/m ²	1143.5 元/m ²
销售税费	4000 元/m ²	5000 元/m ²
开发余值	3.90 万元/m ²	0.9 万元/m ²

根据剩余法测算，本项目中居住用地、商业及多功能用地的预期土地出让单价分别为 3.90 万元/平方米、0.90 万元/平方米。

④本项目计划出让的土地价格

综上，根据市场比较法，本项目计划出让的居住用地、商业及多功能用地的预期土地出让单价分别为 1.43 万元/平方米、0.40 万元/平方米；根据剩余法，本项目计划出让的居

住用地、商业及多功能用地的预期土地出让单价分别为 3.90 万元/平方米、0.90 万元/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，故市场比较法取 90%权重，剩余法取 10%权重：

土地出让单价测算表

序号	评估方法	加权系数	居住用地 出让单价	商业及多功能 用地出让单价
1	市场比较法	90%	1.43 万元/m ²	0.40 万元/m ²
2	剩余法	10%	3.90 万元/m ²	0.90 万元/m ²
加权平均土地出让单价			1.68 万元/m ²	0.45 万元/m ²

居住用地招拍挂预计成交价格=楼面地价×规划住宅建筑面积=16800 元/平方米×31.71 万平方米=532728 万元。

规划商业及多功能用地招拍挂预计成交价格=楼面地价×规划商业建筑面积=4500 元/平方米×18.98 万平方米=85410 万元。

⑤扣减项

本项目土地出让收入扣减项合计 66816 万元，包括市级分享收入 49451 万元、农业开发资金 304 万元、农田水利建设资金和教育资金等其他基金 17061 万元。

市级分享收入。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）中的相关规定：市级政府土地出让收益分配比例为 8%。

则：本项目配套地块按照前述口径取得的土地出让收入中市级分享收入=618138 万元×8%=49451 万元。

农业土地开发资金。根据北京市财政局 北京市国土资源局发布的《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)中的规定：北京市用于农业土地开发的土地出让金比例，按照财政部国土资源部规定的平均纯收益征收标准的 15%确定。本项目配套地块用地规模 31.21 万平方米（详见表 4-2 土地储备地块明细表），平均纯收益征收标准为 65 元/平方米，则：农业土地开发资金=31.21 万平方米×65 元/平方米×15%=304 万元。

计提其他基金。参考《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二〔2013〕2677 号)、《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》(京财经二〔2007〕1011 号)、《廉租住房保障资金管理办法》(财综〔2007〕64 号)等文件规定及区域实际情况，顺义区的农田水利建设资金和教育基金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金等其他基金计提比例合计约占本地区土地出让收入扣除上级政府留存收益后的 3%。则：计提其他基金=(土地出让收入 618138 万元-上级政府留存收益 49451 万元)×3%=17061 万元。

2) 区级统筹供本项目使用的平衡地块收益收入分析

依据《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）：“对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还”，由于本项目自身收入难以实现全部本息偿还，因此，除本项目自身收入外，区政府统筹使用顺义区 M15 号线新国展北站 ABC 地块、河东站 A 地块、空港工业区 B 区六期、七期收购项目、古城村等 4 个一级开发项目收入扣除上级政府留存收益和计提各项基金后的盈余资金 974300 万元作为本项目的补充收入，项目开发成本由原项目承担。

①顺义区 M15 号线新国展北站 ABC 地块

根据北京市顺义区住房和城乡建设委员会向区政府的报批文件（该报批文件已经区政府同意），该项目收入缺口拟使用顺义区 M15 号线新国展北站 ABC 地块土地一级开发项目收入扣除上级政府留存收益和计提各项基金后的盈余资金 605900 万元，用于本项目资金平衡。

②河东站 A 地块

根据北京市顺义区住房和城乡建设委员会向区政府的报批文件（该报批文件已经区政府同意），该项目收入缺口拟使用河东站 A 地块土地一级开发项目收入扣除上级政府留存收益和计提各项基金后的盈余资金 178900 万元，用于本项目资金平衡。

③空港工业区 B 区六期、七期收购项目

根据北京市顺义区住房和城乡建设委员会向区政府的报批文件（该报批文件已经区政府同意），该项目收入缺口拟使用空港工业区 B 区六期、七期收购项目收入扣除上级政府留存收益和计提各项基金后的盈余资金 160000 万元，用于本项目资金平衡。

④古城村

根据北京市顺义区住房和城乡建设委员会向区政府的报批文件（该报批文件已经区政府同意），该项目收入缺口拟使用古城村土地出让收入扣除上级政府留存收益和计提各项基金后的盈余资金中 29500 万元，用于本项目资金平衡。

（2）财政补助收入。

本项目无财政补助收入。

（3）其他财政资金。

本项目无其他财政资金。

项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入	
		2028 年	2030 年
1	对应的政府性基金收入		
1.1	配套地块土地出让收入	551322	
1.2	区级统筹供本项目使用的平衡地块收入		974300
.....			

2	财政补助收入		
2.1	一般公共预算安排补助		
2.1	政府性基金预算安排补助		
3	其他财政资金		
合计			

3.项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

项目分年度收入合计表

序号	收入类别	分年收入											
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	专项收入												
2	对应的政府性基金收入								551322		974300		
3	财政补助收入												
4	其他财政资金												
5	其他项目专项收入												
6	项目单位资金												
合计									551322		974300		

(三) 项目运营支出分析

本项目是棚户区改造项目，不涉及运营期，项目运营支出为0万元。

(四) 项目收益与融资平衡方案

1.项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益											
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
项目收入								551322		974300		
运营支出												
收益								551322		974300		

2.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2021 年					
2	2022 年			14071	14071	
3	2023 年			22704	22704	
4	2024 年			22620	22620	
5	2025 年			23685	23685	
6	2026 年		449552	23894	473446	
7	2027 年		280154	10379	290533	
8	2028 年	551322	35000	3337	38337	是
9	2029 年		48000	2394	50394	是
10	2030 年	974300	26900	1330	28230	是
11	2031 年		30400	1120	31520	是
12	2032 年		26655	565	27220	是
合计		1525622	896661	126099	1022760	是
本息覆盖倍数		1.49				

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.49，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资平衡。

通过分析当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动时，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，可知还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

本息偿还能力评估表

单位：万元/倍

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%

经营净收益	1449341	1525622	1601903
偿债资金合计	1449341	1525622	1601903
债券还本付息额	1022760	1022760	1022760
经营收入偿还的债券本息额	1022760	1022760	1022760
债券本息覆盖率	1.42	1.49	1.57

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。

3.分账管理

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算的数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券本息的资金及时足额缴入国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：专项收入 0 万元、对应的政府性基金收入 1525622 万元、财政补助收入 0 万元、其他财政资金 0 万元、其他项目专项收入 0 万元、项目单位资金 0 万元。用于偿还的专项债券本息金额合计 1022760 万元。

四、总体评价结果

经测算，债券存续期内顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造经营项目经营净收益1525622万元，应付债券利息及本金合计1022760万元（其中：本金896661万元、利息126099万元），项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.49倍，能够合理保障偿还所发行的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资平衡。

五、相关风险提示

顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目是公共事业建设项目，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:



中国注册会计师:



中国·北京



2026年8月6日





营业执照

统一社会信用代码
91110107MA01J6FL5E



(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

经营范围 代理记账; 注册会计业务; (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: 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 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、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》。



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604

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 1
Identity card



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.

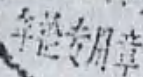


证书编号: 321000340042
No. of Certificate

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)
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
/ /

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
/ /

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

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
/ /

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042

北京政德会计师事务所

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

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)		山西弘弘会计师事务所(普通合伙)	
姓名	性别	出生日期	身份证号
Full name	Sex	Date of Birth	Identity card No.
工作单位	山西弘弘会计师事务所(普通合伙)		
Working unit			

证书编号: 14920810006

Iss. of Certificate

批准注册协会: 山西省

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 11 月 01 日

Date of Issuance



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2月28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28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	2018年4月25日



李焕霞 140200810064



×

cms.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	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	